

環境報告書

Environmental Report

2004



三菱地所グループ

百年先の物語を、子どもたちに夢を語れる企業でありたい。

2003年度 環境への取組みハイライト

丸の内再構築事業において環境への取組みを進めています。

2004年9月にオープンした「丸の内オアゾ」においてさまざまな環境への取組みを進めています。
(5～8ページ参照)



三菱地所(株)ビル事業本部がビル開発部署にISO14001の認証範囲を拡大しました。

2003年11月28日に三菱地所(株)ビル事業本部では、これまでのビル管理運営部署に加えて、ビル開発部署にISO14001の認証範囲を拡大し、ビル開発時の環境負荷軽減に向けた取組みを進めています。
(17～19ページ参照)



環境会計の対象範囲を拡大しました。

2003年度の環境会計は、新たに三菱地所(株)住宅開発事業本部及び三菱地所コミュニティーサービス(株)を集計対象に加えました。
(20～21ページ参照)

(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ、(株)ロイヤルパークホテルがISO14001の認証を取得しました。

2004年3月29日に(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ、(株)ロイヤルパークホテルがISO14001の認証を取得し、ホテル運営における環境負荷軽減に向けた取組みを進めています。
(17～19ページ参照)



「環境憲章」をグループで共有化しました。

2004年5月に従来の三菱地所「環境憲章」を見直し、「三菱地所グループ環境憲章」としてグループで共有化しました。(14ページ参照)

2004年度以降の取組み予定

(株)横浜スカイビルがISO14001の認証取得をめざします。

横浜駅東口に所在のスカイビルを運営する(株)横浜スカイビルでは、2004年10月のISO14001認証取得をめざして取組みを進めています。
(17ページ参照)

環境会計の対象範囲を拡大します。

2004年度は、(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ及び(株)ロイヤルパークホテルを現在の環境会計対象範囲に加えて拡大します。
(20～21ページ参照)

三菱地所住宅販売(株)がEMS(環境マネジメントシステム)導入をめざします。

三菱地所住宅販売(株)においては、2004年度末までにオフィス活動を中心とした環境マネジメントシステムの導入をめざします。
(17ページ参照)

報告方針

・この報告書は、三菱地所グループの環境への取組みを主体として、社会活動、経済活動についてもわかりやすく報告することを目的としています。

報告対象組織

・三菱地所(株)及び国内グループ会社45社を対象としています(対象グループ企業の詳細については49ページ参照)。また、環境パフォーマンスデータ(18~39ページ)については、このうちISO14001の認証を取得している組織(三菱地所(株)のビル事業本部、住宅開発事業本部、三菱地所コミュニティーサービス(株)、(株)三菱地所設計、三菱地所ホーム(株)、(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ・(株)ロイヤルパークホテルの6組織)を主たる報告対象としています。

報告対象期間

・報告対象期間は2003年度(2003年4月1日~2004年3月31日)としていますが、注記を行った上で一部当該年度以外の内容も記載しています。

参考としたガイドライン

・報告書作成にあたっては環境省「環境報告書ガイドライン(2003年度版)」、GRI(Global Reporting Initiative)の「GRIサステナビリティ・リポーティング・ガイドライン2002年版」を参考としました。

第三者による意見及び審査

・三菱地所グループの環境及び社会への取組みに対して第三者の視点からご意見・アドバイスをいただくことを主旨とした「第三者コメント」を掲載しました(41、48ページ)。また、報告書全般にわたり信頼性と透明性を担保することを主旨として、第三者による審査を実施し、「第三者審査報告書」を掲載しました(53ページ)。

Webによる掲載

・本報告書の内容はWeb上でも掲載しています。
(<http://csr.mec.co.jp/eco.html>)

今回報告書の特徴

・これまで、ISO14001の認証を取得した組織を主たる報告対象としていましたが、グループとしての環境情報を網羅することを主旨として、三菱地所(株)及び国内グループ会社45社を報告対象としました。(49ページ)

・前回報告書に引き続き丸の内再構築事業について、巻頭特集として記載しました(5~8ページ)。

・これまで三菱地所(株)のみで制定していた「環境憲章」の内容の一部見直し、グループ会社45社を含めて共有化したことについて記載しました。(14ページ)

・環境会計については前回発行の報告書において三菱地所(株)のビル事業本部ビル管理運営部署、(株)三菱地所設計、三菱地所ホーム(株)を集計対象としましたが、今回報告書では三菱地所(株)の住宅開発事業本部及び三菱地所コミュニティーサービス(株)の2組織を集計範囲に加えて拡大しました。(20~21ページ)

これまでの発行履歴

発行回	報告書タイトル	発行年月
1	三菱地所「環境報告書 2000」	2000年12月
2	三菱地所グループ「環境報告書 2001」	2001年 9月
3	三菱地所グループ「環境報告書 2002」	2002年 9月
4	三菱地所グループ「環境報告書 2003」	2003年 9月

次回報告書の発行予定

・次回報告書は2005年9月の発行を予定しています。

作成部署・連絡先

三菱地所株式会社 企画管理本部 社会環境推進室
〒100-8133 東京都千代田区大手町一丁目6番1号 大手町ビル
TEL.03-3287-5780
FAX.03-3212-2362

INDEX

目次

トップ対談	2
「環境教育の推進と期待される社会」(見城美枝子さん)	
特集[三菱地所グループのめざす環境共生の街づくり]	
特集1「丸の内再構築事業」における環境への取組み	5
特集2「横浜ランドマークタワー」プラザ棟の屋上緑化	9
環境トピックス	10
マネジメント	12
環境報告	
環境経営に対する基本姿勢	14
三菱地所グループの街づくりと環境への取組み	15
環境経営推進体制・三菱地所(株)における環境教育	16
環境マネジメントシステム構築状況及び今後の展開	17
2003年度の取組みと実績	
2003年度の取組み内容	18
2003年度環境会計	20
2003年度環境目的・目標と実績	
地球温暖化防止への取組み	22
省資源への取組み	26
廃棄物リサイクルへの取組み	28
環境負荷物質の適正処理	32
環境負荷軽減全般への取組み	34
特集[設計・監理業務における環境トピックス]	36
オフィス活動の環境負荷軽減	38
ISO14001認証取得組織における取得範囲一覧	40
内部監査、外部審査における指摘事項と改善	40
環境への取組みに関する第三者コメント	41
社会性報告	
社会活動に対する基本姿勢	42
社会とのコミュニケーション	43
社会貢献活動	44
職場環境	47
社外からの評価	48
社会活動に関する第三者コメント	48
三菱地所グループ事業概要	
財務データ・グループ概要	49
三菱地所グループの事業概要と今後の展開	50
これまでの環境活動のあゆみ	52
環境報告書に対する第三者審査報告書	53

環境教育の推進と期待される社会

環境保全への取組みは国の重点課題であり、持続可能な地球環境の実現に向けて、その基盤となる環境教育の重要性がますます高まっています。2003年7月には「環境教育推進法」が公布されました。

そこで、環境教育に関心をお持ちでエッセイストの見城美枝子さんと三菱地所(株)高木社長に、職場や家庭、学校での教育の取組みや期待する点について語っていただきました。



三菱地所(株) 取締役社長 高木 茂

課題の一つとして、リデュース、リユース、リサイクルの3Rへの取組みがあげられます。丸ビルの建替では、解体廃材のほとんどをリサイクルしました。現在の丸ビルのオフィス・エントランス床に、モニュメントとして埋め込んだ14m長のオレゴン産松杭は旧丸ビルの基礎に使用されていたもので、約5,400本すべてをチップ化して事務所のファイルや封筒にした他、家具や筆立などに利用しました。コンクリートガラ、金属くず、木くずなどもリサイクルしました。また、「オフィス家具リユース・ネットワーク」を1998年に創設し、テナント移転時に不要になった家具類を市民団体などに寄付してきました。大事な点は自らの業種、業態を認識し、3つのRを全社員が理解した上で実践することです。

見城：とても嬉しいお話をうかがいました。日本人の知恵は古民家にみられるように、移転改築時に木材を解体し、梁や柱を再利用するところがありました。近代化の中で、スクラップアンドビルドが習慣化し、現代建築は3Rが認識されていないと思っていましたが、ゼロエミッションに向けて動き出している——認識を新たにしています。

高木：省エネ対策は建築計画段階で検討すべき課題です。丸ビルでも日射を遮る庇状外壁や二重窓、外気冷房、エアバリアシステム、自動調光システム、氷蓄熱システムなど、多様な対策で省エネを達成しています。今後の課題は、単位面積当たりの省エネ効果は高まるものの、ビル改築時に容積が増えることから、ビル全体では改築前よりエネルギー消費量が増えてしまう点があげられます。

環境課題の認識に関して

——三菱地所の環境課題をどのように認識されているのかを、はじめに高木社長にうかがいます。

高木：私も不動産業はさまざまな局面で環境負荷を与えている業種であると考えています。ビルや住宅の開発では多様な資源を使います。施設の供用時にはエネルギー消費によってCO₂を排出し、ごみも出します。解体時には建設系廃棄物を出します。ですから私たちは常に環境負荷を少なくする意識を持ち、実践していかなければなりません。

環境教育を有効に機能させるために

——総合デベロッパーの立場から、経営層、社員への環境教育についてお話し下さい。

高木：今、なぜ環境問題があるのか、現状のままだとどうなるのかを認識させるところから教育をはじめていくべきだと思います。実際には定期的に専門家の講演会を実施したり、社員にはインターネットでeラーニングによる教育を進めています。同時に、実践に結びつかない教育は意味がありません。環境と共生し、持続可能とするプロジェクトをいかに立ち上げるのか。このことを社員に教育

し納得させていくことが私の仕事です。

——大学教授であり主婦である見城さんは、環境教育をどのようにお考えですか。

見城：子どもに環境の意識を持たせることを実践しています。子どもが食べ残した物を、母親が片づけては子どもがごみの山へ辿り着きません。「いただきます」「ごちそうさま」と生産者への感謝の気持ちを教え、同時に食べ残しを自分で捨てさせてみる。子どもは「捨ててもいいの?」と戸惑う。そこで「お母さんが食べましょう」と言う。「お母さんに悪い」と思う時点で「もったいない」感覚が子どもに生まれます。それからは食べられる分量を自分のお皿に取り分けて、残さないようにしようと考えます。日本には「おかわり」という良い習慣がありますよね。そして家庭から出るごみをゼロにする努力が家族ではじまるのです。レストランや学校給食など大量の食品系廃棄物をみると無力感に襲われますが、家庭教育を基本にして街ぐるみ、行政ぐるみで教育を推進する必要があります。高木：丸ビルのレストランは40店舗以上ありますが、計画段階で食品廃棄物の肥料化などを検討しました。いろいろ課題があり、現在は豚の飼料にリサイクルしています。従来は可燃ゴミとして処理していましたが、食品リサイクル法に抵触するしないの問題ではなく、実践することが大切です。見城さんの「もったいない」をいかに認識させるかと同じく、体験を伴う教育のあり方が問われると思います。

環境配慮のライフスタイルの実践

——数多くの海外の生活に触れてこられたご経験から、住宅様式を含めた日本人の環境とライフスタイルについて見城さんはどのようにお考えでしょうか。

見城：その国の気候風土と馴染む知恵が生活文化を創ってきたと思います。海外に行くと自国の生活文化を大切にしている国々に感動を覚えます。建築史的にみても我が国は中国をはじめオランダ、イギリス、フランスなどの様式を取り入れ、日本の美的センスで和風にアレンジしてきました。しかし、アメリカ文化を取り入れたあたり



エッセイスト 青森大学教授 見城 美枝子さん

から、日本はそのままコピーするようになったと考えます。従って、今日本は反省期に入っていると思います。海外の文化を入れ、時間をかけて日本らしく生活に根付かせる知恵を持っているのですから。ビルもそれまでの日本建築ではないのですが、中身は日本の文化になって欲しい。日本の気候風土を生かしたビルづくり、街づくりに期待したいんです。

——高木社長は家庭菜園の趣味をおもちですが、農業体験や自然学習が環境負荷の少ないライフスタイルへ結びつくとお考えですか。



高木：小学校1年生の時に終戦を迎えましたが、父の実家の利根川のそばに疎開していました。田植えやドジョウ捕りをして自然の楽しさを知りました。先祖が農家であったせいか、土があって太陽が出ると、何もしないのは罰が当たると感じるのです。江戸時代の完全循環型社会のごとく、大地、太陽、水の健全な地球環境があって自然の恵みを楽しむことを学ぶべきでしょう。体験や経験がライフスタイルを決めると思っています。

見城：日本の伝統的建築物は、外扉、中扉と廊下、障子、屏風などで風を防ぐ知恵を持っていました。空気の層を室内につくり、欄間で流れをつくる。屏風は防風からきているのですが、冬の寒さを過ごし、夏にはすべてを開け放って暑さをしのぐ。こうした住居で生活することが、日本の知恵として教育につながり、実践に生かされると思います。スローフードそしてスローライフへ——自然に逆らわずうまく現代技術も取り入れたいですね。

環境保全に見る社会的責任について

——企業の社会的責任(CSR)が論じられていますが、環境保全の視点からいえば市民社会の責任という役割も果たさなければなりません。最後に社会的責任の見地から環境対策についてお話し下さい。

見城：私たちの生活は、自然に還らない石油化学製

品で溢れています。ペットボトル然り、女性の化粧品容器もありとあらゆる素材が使われています。これに対して、町内会や学校区単位では、新聞紙やガラス容器などの回収作業を行ってきました。ごみにしないで商品にする。それが大事で、商品を生産する入口としての企業責任と消費する出口としての市民の暮らし方が一つの循環型文化を形成してこそ、資源再生立国です。これからは、環境負荷を与えないライフスタイルを「知的生活」として評価し、生活の価値観を転換する社会的責任の時代がくることを切に望みます。

高木：確かに会社も家庭も社会的責任は不可分であろうと思います。私どもは「行動憲章」の下に環境との共生を図っています。お題目で終わってはいけませんから、企業活動のあらゆる局面でいかに実践していくのが課題です。環境問題を事業本部やグループ各社に任せしてしまうのではなく、口をすっぱくして言い続けることが社長の役目だと思っています。憲章に掲げたことを、自ら分担している日々の経済活動の中でいかに実践していくか。「論より実行」、この連続が企業の社会的責任を果たしていくことにつながると考えています。

司会：三菱地所(株)企画管理本部 社会環境推進室長 米澤勉

*本対談は2004年8月2日、三菱地所(株)において行われました。

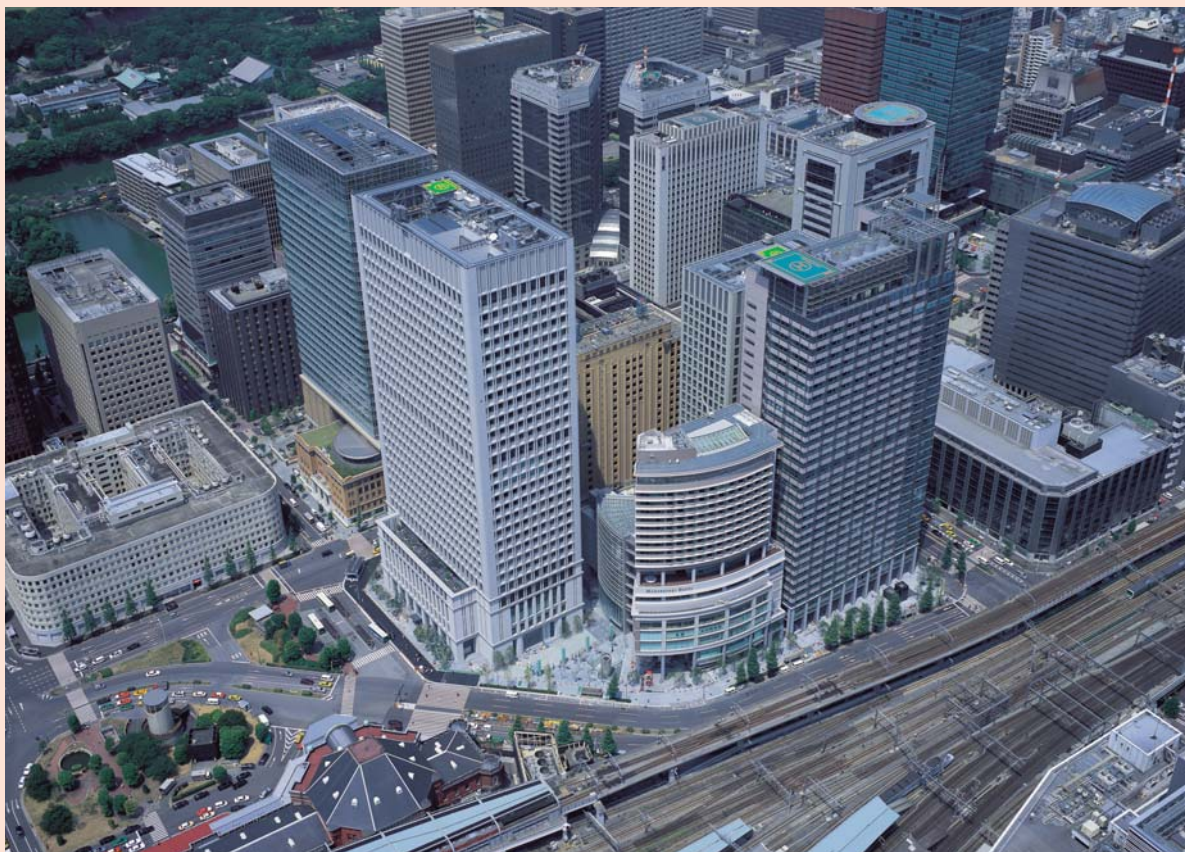
三菱地所グループのめざす環境共生の街づくり

1
特集

Marunouchi

丸の内再構築事業における環境への取組み

「丸の内オアゾ」開業



三菱地所(株)は1998年からの10年間で丸の内再構築「第1ステージ」と位置付け、東京駅前周辺を重点的に機能更新しながら、丸ビルをはじめビル6棟の建替を行っています。この「第1ステージ」の3番目の建替プロジェクトが、2004年9月、東京駅丸の内北口前にオープンした「丸の内オアゾ(OAZO)」*です。「丸の内オアゾ」は、旧国鉄本社跡地並びにその隣接地を、(株)丸の内ホテル、日本生命保険(相)、中央不動産(株)と共に一体的に再開発し、既存の1棟に加えて新たにオフィス、店舗、ホテルなどの機能を持った4棟のビルを建設した街区の名称です。

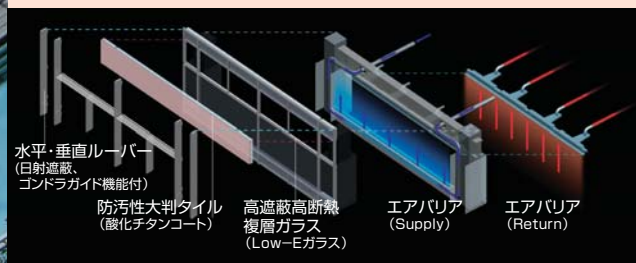
*「オアゾ(OAZO)」とは、エスペラント語で「オアシス」、「憩いの地」を意味します。また、この街区は丸の内と大手町を繋ぐ重要な結節点となることから、「丸の内(O:マル)と、大手町(O:オー)の間に位置する、すべての都市機能(A~Z)が集約された街区」という意味が込められています。



丸の内オアゾ東側全景▶
(左から日本生命丸の内ビル、丸の内ホテル、丸の内北口ビル)



丸の内北口ビル外壁ルーバー
(外壁タイルには光触媒作用のある酸化チタンを塗布)



丸の内北口ビル窓際システム

「丸の内オアゾ」における環境への取組み

民生業務部門の温室効果ガス排出量が増加傾向にある中、今後のオフィスビルにはより高い省エネ対策が求められます。三菱地所(株)は、「丸の内オアゾ」内で単独所有するオフィスビル「丸の内北口ビルディング」を中心に、丸ビルにて採用したさまざまな環境への取組みの経験を生かし、ビルの解体から企画、設計、施工監理、運営まで“生涯”にわたる環境負荷の低減を三菱地所グループの総力をあげて追求しました。

省エネ対策

「丸の内北口ビルディング」においては、丸ビルと同様にエアバリア方式の空調システムや外気冷房などの省エネ対策を採用していますが、特にこの建物の省エネ対策立案にあたっては

- テナントの使い勝手に配慮し、極力メンテナンスフリーとする
- 基準階において東面に大きく開かれた窓面からの直射日光の影響を抑制する

といった条件の下、環境とメンテナンスとの両立を図るべく、ライフサイクルコストの検証を行いました。その結果として、外壁全体に垂直・水平ルーバー(ひさし)を採用することとし、Low-Eガラス(高遮蔽高断熱複層ガラス)の効果と相俟って室外で日射熱を排除することにより、熱負荷の低減を図りました。水平ルーバーは、雨水の流れ易さ、積雪、風切り音などに対する対策を考慮し、汚れのつきにくい構造としています。垂直のルーバーは清掃ゴンドラのレールを兼ねています。窓際部分では、空調された空気を窓際の柱内部を通して一旦窓の下まで送り、窓面に沿って天井側に吹き

上げることでエアカーテンをつくり、メンテナンスを要するファンやヒーターなどをテナント室内に置く必要がないようにしています。

その他、必要な部分の空調をきめ細かに制御する「ゾーン別空調制御」や照明の自動調光など、さまざまな省エネ対策により、従来の一般的なビルに比べて全体で20~25%の省エネルギー化を実現しています。また、640mm×640mmのグリッド式システム天井を採用することにより、レイアウトの自由度が高まり、間仕切り変更工事の環境負荷軽減につながります。

光触媒による環境負荷の軽減

「丸の内北口ビルディング」の外壁には光触媒作用のある酸化チタンを塗布した大型陶板タイル約15,000m²を用いて環境負荷の軽減を図っています。光触媒は、その超親水性(水をまったく弾かない)により外壁のセルフクリーニング効果があり、洗浄廃液を削減することにつながります。また、光触媒のもう一つの効果として有機物分解性能による空気清浄能力があり、大気中の有害汚染物質(SOx、NOx)分解能力がポプラ約1,050本分に相当します。

建設段階での環境への取組み

「丸の内北口ビルディング」建設にあたっては施工会社の協力を得て、丸ビル同様に建設で発生する廃棄物はすべて再資源化し、最終処分として埋め立て処理する廃棄物をゼロにするという「ゼロエミッション工事」に取り組みました。建設現場から発生するごみに対し、

- 発生抑制(ごみの発生そのものを抑制)
 - 分別収集(廃棄物を15種類に完全分別)
 - リサイクルルートへ(分別したものをリサイクルする)
- といった手順にて環境負荷の軽減を図りました。



建設廃棄物の分別状況

緑のネットワーク

都心業務地区においてはヒートアイランド対策や景観整備の観点から、単体のビルではなく、街全体として面的に緑のネットワークを整備することが重要です。三菱地所(株)は、「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドライン」を踏まえ、丸ビルをはじめとする建替ビルの建設にあたって緑のネットワーク形成を推進しています。「丸の内オアゾ」においては、ガイドラインで定めた街づくりの方向性を踏まえ、街区の外側はオフィスを中心とした丸の内らしい端正なたたずまいを、また内側はこれまでの丸の内と違った柔らかい印象の広場をめざして緑化を行い、環境に配慮した潤いのある公共空間を生み出すようにしています。高層棟に囲まれた街区中央に位置する低層部には屋上庭園を設け、街区各棟からの見下ろしやホテルロビーからの眺望にも配慮し、一般的な低木だけではなく、壁面緑化、高木、地被類など、多彩な植栽を行っています。更にウッドデッキも設けることによって庭園の中でくつろげる憩いの空間としています。

外周部には高木植栽を配し、歩道の植樹帯と合わせて二列の高木が歩行者空間に潤いを与える計画として



ゲートゾーン(カリンを植栽)

います。また、東京駅側の三角形の広場には、「丸の内オアゾ」のゲートとして、生命感のある樹形のカリンを配置しました。なお、屋上部、地上部とも東京都の緑化指針を上回る面積にて緑化を行っています。



屋上庭園(エコノキを配置し、壁面にはハイズブルーパシフィックなどを植栽)

ビル運営管理における環境への取組み

ビルの“生涯”においては、その運営管理段階での環境負荷が多くを占めると言われています。エネルギー使用の抑制に関しては、計画・設計段階にて盛り込んだ省エネ性能が充分に発揮できるようにきめ細かな運用を行い、地球温暖化防止に努めています。また、ビルから排出される各廃棄物については13種類に分別し、リサイクルに努めています。特に24の飲食店舗から排出される生ゴミについては、肥料化などによりリサイクルを行っています。

ごみ分別区分表

リサイクルできるごみ		
(品目名)	(排出方法)	(再生品)
古紙類 新聞、雑誌、パンフレット、ポスター、カタログ、ノート	少量の場合はビニール袋等に入れ、量が多いときはダンボールや紐でまとめて指定容器に廃棄して下さい。	トイレットペーパー
ダンボール	折りたたんで指定容器に廃棄して下さい。	ダンボール原料など
生ごみ	テナントごとに貸し出す専用容器を使用しゴミ処理室内冷蔵庫にお出し下さい。	有機肥料
ビン類	水気を切ってから指定容器に廃棄して下さい。 ※原則、納品業者にて回収	ガラス原料
缶類	水気を切ってから指定容器に廃棄して下さい。 ※原則、納品業者にて回収	金属原料
ペットボトル	水気を切ってから指定容器に廃棄して下さい。 ※食品に関わるもののみ	プラスチック加工品原料
発泡スチロール	中身を取り除いて指定容器に廃棄して下さい。 ※食品に関わるもののみ、緩衝材は不燃ごみ	プラスチック加工品原料
廃油	一斗缶に入れて、指定の標へ保管して下さい。	養鶏飼料、肥料など
蛍光管	指定容器に廃棄して下さい。	ガラス原料、アルミ原料、再生水銀
乾電池	指定容器に廃棄して下さい。	金属原料、セメント原料
一部リサイクルできるごみ		
(品目名)	(排出方法)	(再生品)
不燃ごみ 洗剤等の食品以外のプラスチック容器、ビニール梱包材、ガラス、陶磁器、金属くず	細かいもの(ガラス容器の破片等)は、中身が見えるビニール袋にまとめて下さい。見えないうちは、内容を明記して下さい。その他のごみは指定容器に廃棄して下さい。	固形燃料(RPF) 金属原料
リサイクルできないごみ		
(品目名)	(排出方法)	
可燃ごみ 割り箸、木屑、布、紙ナフキン、生ごみなどが付着した紙、コピー紙(茶濁)	東京都指定のビニール袋に入れて指定容器に廃棄して下さい。下記のごみは他の可燃ごみと別途分別して下さい。 ●吸い殻・揚げかす(天かす)	
弁当から類 弁当、カップラーメン、ゼリー等のプラスチック容器、菓子袋、食糧梱包材のビニールフィルム、ストロー、発泡スチロール	東京都指定のビニール袋に入れて指定容器に廃棄して下さい。 ※弁当の内容物は必ず取り除いて下さい。	

ビルのテナント宛に依頼している分別区分

大手町・丸の内・有楽町地区再開発プロジェクト



1 日比谷パークビル 建替計画

敷地面積：約4,300㎡
 主要用途：ホテル
 竣工：2007年予定

三菱地所関連再開発プロジェクト

1 5 6 8 9 15 16 17

三菱地所所有ビル(区分所有・共同事業含む)

2 糖業会館・ニッポン放送 本社ビル建替計画

敷地面積：約1,310㎡
 主要用途：事務所・店舗
 最高高さ：約42m
 (B4F~9F)
 竣工：2004年3月



3 明治安田生命ビル街区 再開発計画

敷地面積：約1,130㎡
 主要用途：事務所・店舗など
 最高高さ：軒高約135m
 (B4F~30F)
 竣工：2004年8月



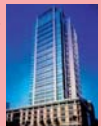
4 (仮称)三菱商事丸の内 新本社ビル計画

敷地面積：約5,300㎡
 主要用途：事務所
 最高高さ：約115m
 (B3F~20F)
 竣工：2006年春予定



5 丸の内ビル

敷地面積：10,029㎡
 主要用途：事務所・店舗・ホール
 最高高さ：約180m
 (B4F~37F)
 竣工：2002年8月



6 新丸の内ビル 建替計画

敷地面積：約10,000㎡
 主要用途：事務所・店舗・駐車場
 最高高さ：約193m
 (B4F~38F)
 竣工：2007年度予定



7 東京サンケイビル

敷地面積：6,262㎡
 主要用途：事務所・ホール・店舗
 最高高さ：約149m
 (B4F~31F)
 竣工：第1期2000年9月
 第2期2002年9月



8 日本工業倶楽部会館・ 三菱信託銀行本店ビル

敷地面積：約9,100㎡
 主要用途：日本工業倶楽部会館
 事務所・店舗
 最高高さ：約148m
 (B4F~30F)
 竣工：2003年2月



9 丸の内オアゾ

敷地面積：約23,800㎡
 主要用途：事務所・ホテル・
 店舗など
 最高高さ：約160m
 (B4F~28F)
 竣工：2004年8月



10 東京駅赤煉瓦駅舎・駅前 広場・行幸通りの再整備

竣工：2010年度予定



11 丸の内中央ビル

主要用途：事務所
 最高高さ：約73m
 (B3F~14F)
 竣工：2003年2月



12 丸の内トラストタワーN館

敷地面積：12,027㎡
 主要用途：事務所・店舗
 最高高さ：約100m
 (B3F~19F)
 竣工：2003年9月



13 八重洲開発計画

敷地面積：約20,000㎡
 主要用途：事務所・店舗など
 最高高さ：約200m
 竣工：2008年予定



14 パシフィック・センチュリー・ プレイス丸の内

敷地面積：6,383㎡
 主要用途：事務所・店舗・ホテル
 最高高さ：約150m
 (B4F~32F)
 竣工：2001年11月
 グランドオープン：2002年9月



15 東京ビル建替計画

敷地面積：約19,000㎡
 (東京ビル単独では約9,100㎡)
 主要用途：事務所・店舗
 最高高さ：約164m
 (B4F~33F)
 竣工：2005年10月予定



16 有楽町駅前地区市街地 再開発事業

新街区画積：約1.8ha
 敷地面積：約2,000㎡
 竣工：2007年春予定
 (第1地区)



17 三菱商事ビル・古河ビル・ 丸の内八重洲ビル建替計画

敷地面積：約12,000㎡
 主要用途：事務所・店舗など
 竣工：2009年度予定



2
特集

「横浜ランドマークタワー」プラザ棟の屋上緑化

2003年11月、横浜市西区みなとみらいの「横浜ランドマークタワー」プラザ棟屋上に、緑化整備を行いました。これは、「みなとみらい21地区」の付加価値向上をめざす三菱地所(株)と、屋上緑化設計の実績を積み重ねてきた(株)三菱地所設計とのコラボレーションにより実現しました。

緑化の目的とデザインコンセプト

本取組みは、横浜ランドマークタワー開業10周年を記念して、従来空調設備などが設置されていただけのプラザ棟(6階)屋上に、ヒートアイランド対策などの環境への配慮と、横浜ランドマークタワーや三菱重工横浜ビル、横浜銀行本店ビルなど周辺の高層ビルからの景観に寄与することを目的とした約1,100m²の緑化整備です。デザインコンセプトは、「みなとみらい21地区」の象徴軸である「クイーン軸」のイメージを、軸と水平に伸びる線、季節の移り変わりによって変化する葉の色によって、人と自然が解け合う流れを表現したものです。植栽上部、下部、コンクリート露出部の3カ所に测温センサーを設置し、収集データを横浜市環境保全局環境科学研究所に提供するなど、横浜市が進める屋上緑化関係の諸施策と協力することにしています。

設計のねらいと緑化の工夫

設計にあたっては、既存ビルへの屋上緑化整備の課題として、植栽基盤を含めた軽量化と植物への散水施設がない場合でも管理が容易であること、工期の短縮化、耐風性を考慮しました。プラザ棟屋上では、廃材を利用したガラス骨材などを土壌としてパレットの軽量化を図った薄層緑化とし、また日本一の高層ビルに接し特に風が強い中、パレットと躯体をアンカー留めして耐風能力74m/秒として課題をクリアしま

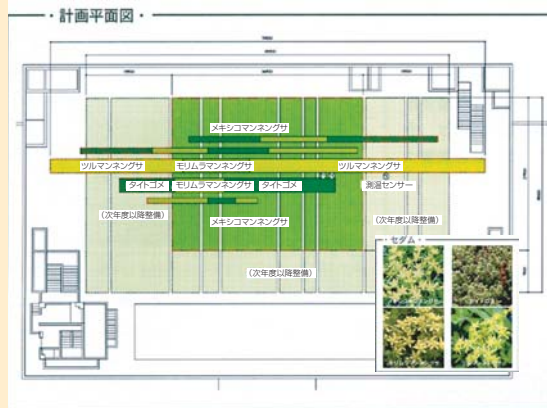


▲三菱重工横浜ビルよりプラザ棟6階屋上を俯瞰した景観



▲プラザ棟の屋上緑化は、ウォーターフロントとみなとみらい21の街並みを結ぶ眺望として、象徴的な要素である「クイーン軸」のイメージを表現したデザインとなっている。

した。緑化に使用した樹種は雨水のみで生育するセダム(多肉性植物類)で、メキシコマンネングサを主体としてツルマンネングサなど数種類を、遠景を意識して配置しています。



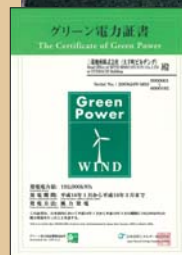
▲屋上緑化の計画図
薄層緑化の植物であるセダムは、常緑と夏緑の種類があり、デザイン的に使い分けている。

環境TOPICS

TOPIC 1

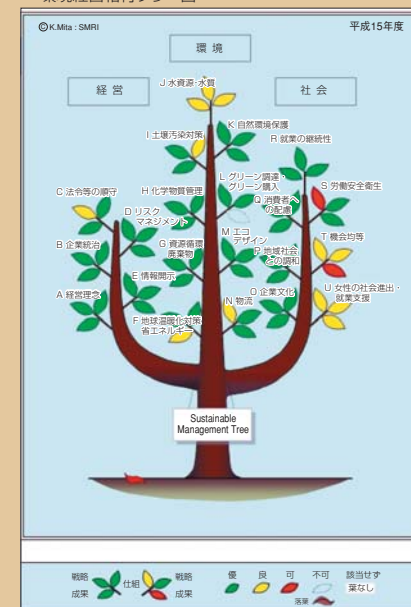
「グリーン電力証書システム」

三菱地所(株)は、風力発電の実施を日本自然エネルギー(株)に委託しています。2002年4月より15年間にわたり、年間100万kWhの発電量を契約しており、2003年度の発電実績は85.5万kWhでした。これにより、当該年度の三菱地所(株)本社オフィス(大手町ビルディング)における冷暖房用を除く使用電力の約66%を風力発電で賄いました。



◀グリーン電力証書

▼環境経営格付ツリー図



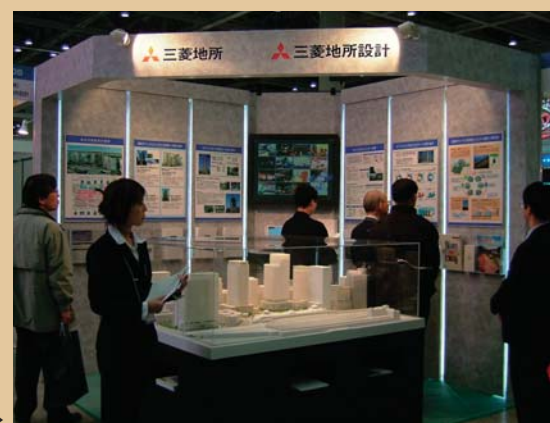
TOPIC 2 「環境経営格付」に参加

三菱地所(株)は、2002年度に引き続き、環境経営格付機構が実施する「2003年度環境経営格付」に参加しました。同格付は、同機構が3,000有余の企業の中から、環境経営の面で優れていると想定された346社を選び、98社が応募、「経営」「環境」「社会」の3分野について企業を格付するものです。各項目について「戦略」「仕組」「成果」で評価したツリー図で結果を表示しますが、三菱地所(株)は左記ツリー図の評価を受け、最終的な評価に至った75社のうち、社名を公表した「グリーントップランナー」(67社)の1社となりました。この評価結果も指標の1つとして、今後とも社会的責任の遂行に取り組んでいきます。

TOPIC 3

「ENEX2004」に出展

省エネルギー・新エネルギーの技術普及と啓発を目的として、2004年2月に東京ビッグサイトで開催された「ENEX2004」(財)省エネルギーセンター主催)に、三菱地所(株)及び(株)三菱地所設計が共同出展しました。「省エネ・新エネ技術ゾーン」での今回のテーマは「ビルの省エネ対策」で、当社グループは丸ビルを中心とした新築ビルの省エネルギー状況を主として、既存ビルにおける省エネルギーの取組み状況とグループの環境活動について展示しました。



「ENEX2004」展示会場にて▶

TOPIC 4

「カーシェアリング」の導入

丸の内駐車場(運営:丸の内駐車場(株))では、2003年10月より高度道路交通システムを活用した無人貸出、返却システムによるカーシェアリングサービスを提供しています。カーシェアリングとは、少数の自動車を多数の利用者で共同利用するもので、都市部における渋滞、排気ガス、駐車場不足といった交通諸問題の解消や都市環境の改善が期待できます。同駐車場では、2人乗りの超小型電気自動車2台を配置し、会員制でご利用いただいています。



▲電気自動車「日産ハイパーミニ」

TOPIC 5 「低公害車」の導入

三菱地所グループでは、業務のために利用する自動車に関して、低公害車(電気、天然ガス、メタノール、ハイブリッド、低燃費かつ低排出ガス)の導入に努めています。2004年3月31日現在、三菱地所グループ46社(49ページ参照)の利用自動車380台(所有111台、リース269台)のうち、106台(約28%)が低公害車となりました。環境負荷を低減する取組みの一環として、今後とも低公害車の導入促進に努めていきます。

TOPIC 6

「1秒の世界」への協賛

三菱地所(株)は、次の世代を担う子どもたちの環境教育に役立ててもらうため、書籍「1秒の世界」(山本良一東京大学教授責任編集、ダイヤモンド社)に協賛しました。同書は、今地球に起こっている巨大な変化を1秒という時間で切り取り、環境問題をグローバルな視点と切り口でとらえたもので、2003年6月に発行され、環境教育支援として全国の小・中・高等学校約40,000校に寄贈されました。



「一秒の世界」の表紙▶

三菱地所グループの経営戦略

経営基本方針

三菱地所グループは「まちづくりを通じての真に価値ある社会の実現」という基本使命のもと、デベロップメントを核として、その周辺事業をグループで展開し、個々の事業を束ね、シナジー効果を発揮することで、グループ全体の価値の向上を図っていきます。

2002～2004年度中期経営計画における経営基本方針

- ① 企業価値の向上
株主価値を重視したキャッシュフロー経営によるグループ全体の価値の向上
- ② 顧客第一主義の徹底
市場競争を勝ち抜くための顧客との持続的な関係の構築
- ③ コラボレーション経営
グループ内外の関係者とのさまざまな協同活動による高い付加価値の実現

目標指標

三菱地所グループは、2002～2004年度中期経営計画において、2004年度に達成すべき経営指標として、EBITDA^{〔*1〕}（金利・減価償却前事業利益）1,700億円を目標に掲げ、キャッシュフロー増大による企業価値の向上をめざしています。

経営戦略

2002～2004年度中期経営計画における経営戦略

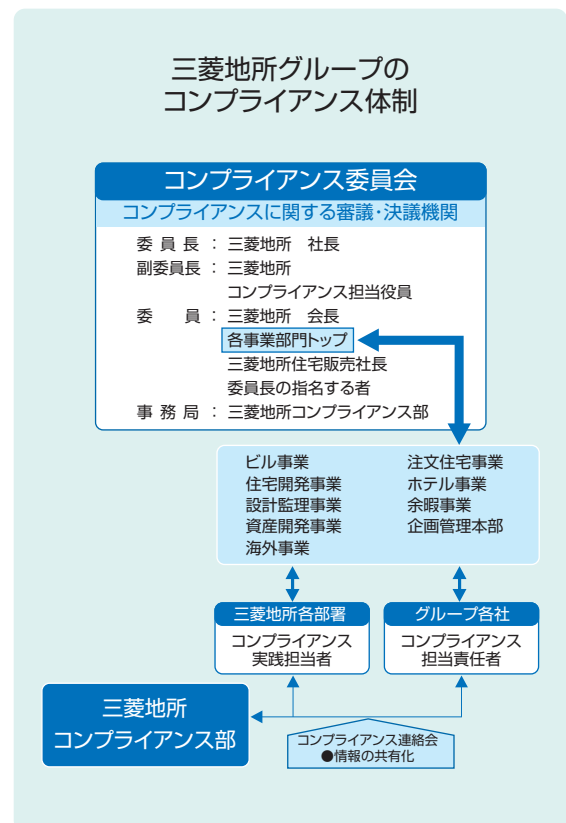
- ① アセットビジネスとノンアセットビジネスの融合
 - ・安定的なキャッシュフローを獲得するアセットビジネスと、他人資本を利用しながら自己資本効率を上げるノンアセットビジネスの融合
 - ・事業ポートフォリオと資本ポートフォリオの最適化
- ② 資産ソリューション機能の強化
 - ・不動産を中心とした資産に関して顧客が抱える問題を解決するための、専門的なソリューション機能を強化
- ③ マネジメントの強化
 - ・業績、能力を高める人事・組織制度の構築
 - ・コーポレートガバナンスの強化
 - ・環境・社会との共生

〔*1〕
EBITDA

営業利益＋受取配当・
利息＋持分法投資損
益＋減価償却費

三菱地所グループのコンプライアンス

三菱地所グループは、「コンプライアンス」を、「法令」の遵守だけでなく「社内ルール」「企業倫理」の遵守と定義し、これをグループ全体で共有しています。企業として、「社会的責任」を果たす義務があること、ステークホルダーとの信頼関係を構築すること、利益の基礎にはコンプライアンスがあること、この基本認識に基づき、「コンプライアンス」に取り組んでいます。



三菱地所グループ 情報管理コンプライアンス体制の整備

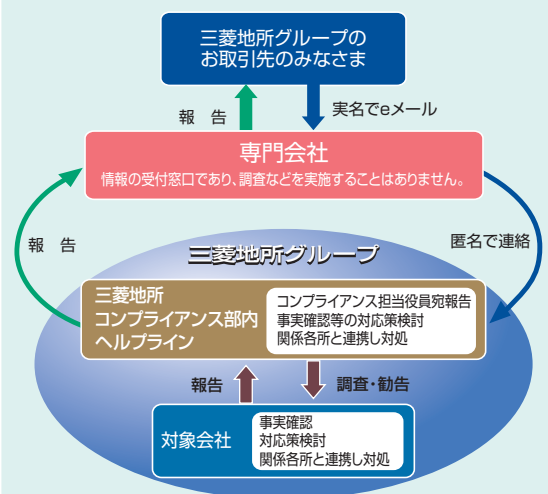
三菱地所グループでは、企業の情報管理に関するアカウントビリティを果たすべく、個人情報のみでなく、事業で取り扱う情報全般の取得や活用に関する取り扱いについて、情報管理コンプライアンス体制として整備しています。

2003年5月に三菱地所グループ情報管理コンプライアンス基本規程、三菱地所グループ個人情報保護方針を制定し、これらをグループで共有しています。

ヘルプライン設置

三菱地所グループでは、2002年4月よりグループ全役員・社員を対象とするコンプライアンスに関する相談及び連絡窓口である「ヘルプライン」を三菱地所(株)コンプライアンス部内に設置し、専用電話、FAX、eメールなどにより相談を受け付けていますが、2003年10月に、相談・連絡方法の多様化の一環として、コンプライアンス部内窓口に加え、第三者機関である専門会社「ヘルプライン」の外部受付窓口を設置しました。また、ヘルプライン制度のより一層の充実を図るため、利用対象者については三菱地所(株)及びグループ各社のお取引先まで拡大しています。

三菱地所グループお取引先専用ヘルプラインの基本的流れ



■プライバシーマーク^{【*1】}

メック情報開発(株)は、2004年3月23日付けでプライバシーマーク認定を取得しました。今後もユーザーをはじめ、各方面の信頼性の向上に努めるとともに、社内体制・教育の整備の充実



を図り、内部（従業員、外部委託者）からの情報漏えいを未然に防ぐためのリスクマネジメントを積極的に推進していきます。

リスクマネジメント

三菱地所(株)は1923年の関東大震災において、丸の内に避難してきた被災者の救護活動を行った歴史を持っています。予期せぬ災害リスクに備えて災害対策要綱を規定し、災害時に全社が一丸となって迅速に対応するための体制と各社員の役割を定めています。毎年9月には関東大震災記念行事として、本店において社員全員による総合防災訓練を実施し、災害時の体制確認、個々人の訓練を行っています。

2003年度の主たる訓練

- 初動対応訓練
- 情報伝達訓練
- 部門別対応訓練
- 非常用資機材作動習熟訓練
- 非常食配給訓練



▲初期消火訓練(大手町ビル屋上にて)

非常災害体制

非常災害が発生した場合は、初動における全力対処の機会を逸することのないよう、まず最高レベルの「非常災害体制」が発令され、その後の状況によりレベルを下げる(要員を減らす)こととしています。なお、夜間・休日などにおける初動体制として応急体制があります。

非常災害体制

震度6弱以上の地震発生やその他の重大な災害発生の場合

応急体制

夜間、休日などにおいて震度6弱以上の地震発生やその他の重大な災害発生の場合の初動体制

警戒体制

地震注意情報の発表覚知により編成する

環境事故

<大阪アメニティーパークにおける土壌環境対策>
大阪アメニティーパーク(通称OAP:共同事業者の工場跡地において1992年~2000年に開発したオフィス、ホテル、マンションの複合施設)開発エリア内の表層土壌の一部に、土壌汚染対策法に定める基準値を上回る重金属の存在が確認されたため、関係者へ報告し、一部区域にて対策を実施済みです。

<その他の環境事故>

2003年度の三菱地所グループにおいて、前述以外の環境法規制上の問題など環境事故はありませんでした。

【*1】
プライバシーマーク

民間事業者における個人情報の取り扱いが適切であることを証明し、取得企業が社会的信用を得るためのインセンティブを与えるための制度

環境経営に対する基本姿勢

三菱地所(株)は、1997年12月に企業行動全般にわたる「三菱地所行動憲章」を制定しました。その第3条に「地球環境への配慮」を掲げ、この基本理念に基づき、1998年5月に「三菱地所環境憲章」を定めました。2000年12月には総合デベロッパーとしてはじめて環境報告書を発行し、以後毎年継続発行しています。2002年8月に行動憲章を「三菱地所グループ行動

憲章」としてグループで共有し、2004年5月、従前の環境憲章を見直し、対象範囲をグループ(2004年8月現在46社)に拡大した「三菱地所グループ環境憲章」を制定しました。グループ全社員がこの内容を理解し、実践することによって、三菱地所グループは社会的責任を果たしてまいります。

三菱地所グループ行動憲章

基本使命

「まちづくりを通じての真に価値ある社会の実現」

私たちは、住み・働き・憩う人々の立場に立って、安心、安全、快適で魅力あふれるまちづくりを各地で展開し、真に価値ある社会の実現に貢献します。

行動原則

第1条 社会とのコミュニケーション

第2条 良き企業市民としての行動

第3条 地球環境への配慮

第4条 公正で信用を第一とする行動

第5条 法令遵守・反社会的勢力との関係遮断

第6条 グローバルな視野での経営

第7条 意欲・能力を発揮できる企業環境づくり

第8条 役員・幹部社員の責務

三菱地所グループ環境憲章

環境理念

三菱地所グループは、環境への配慮と環境負荷の低減に努め、まちづくりを通じて持続可能な社会の実現を目指します。

行動指針

1. 環境法規制の遵守

環境法令・規則を遵守し、環境保全に努めます。

2. 省資源・省エネルギーの推進

資源、エネルギーの効率的な利用を積極的に推進するとともに、再生可能エネルギーの利用に努めます。

3. 循環型社会形成への寄与

企画・開発・設計・施工・運営管理・解体などまちづくりの全ての段階において、廃棄物の抑制、再利用、再生利用に努め、循環型社会の形成に寄与します。

4. 環境管理体制の整備

環境活動の継続的改善を図るため、環境管理体制を整備します。

5. 環境教育・啓発活動の実施

社員の環境保全意識の向上を図り、実効性の高い環境活動を実践するため、環境教育、啓発活動を実施します。

6. 環境情報の公開

三菱地所グループ環境憲章の公開をはじめ、環境情報の開示に努めます。

平成16年5月1日

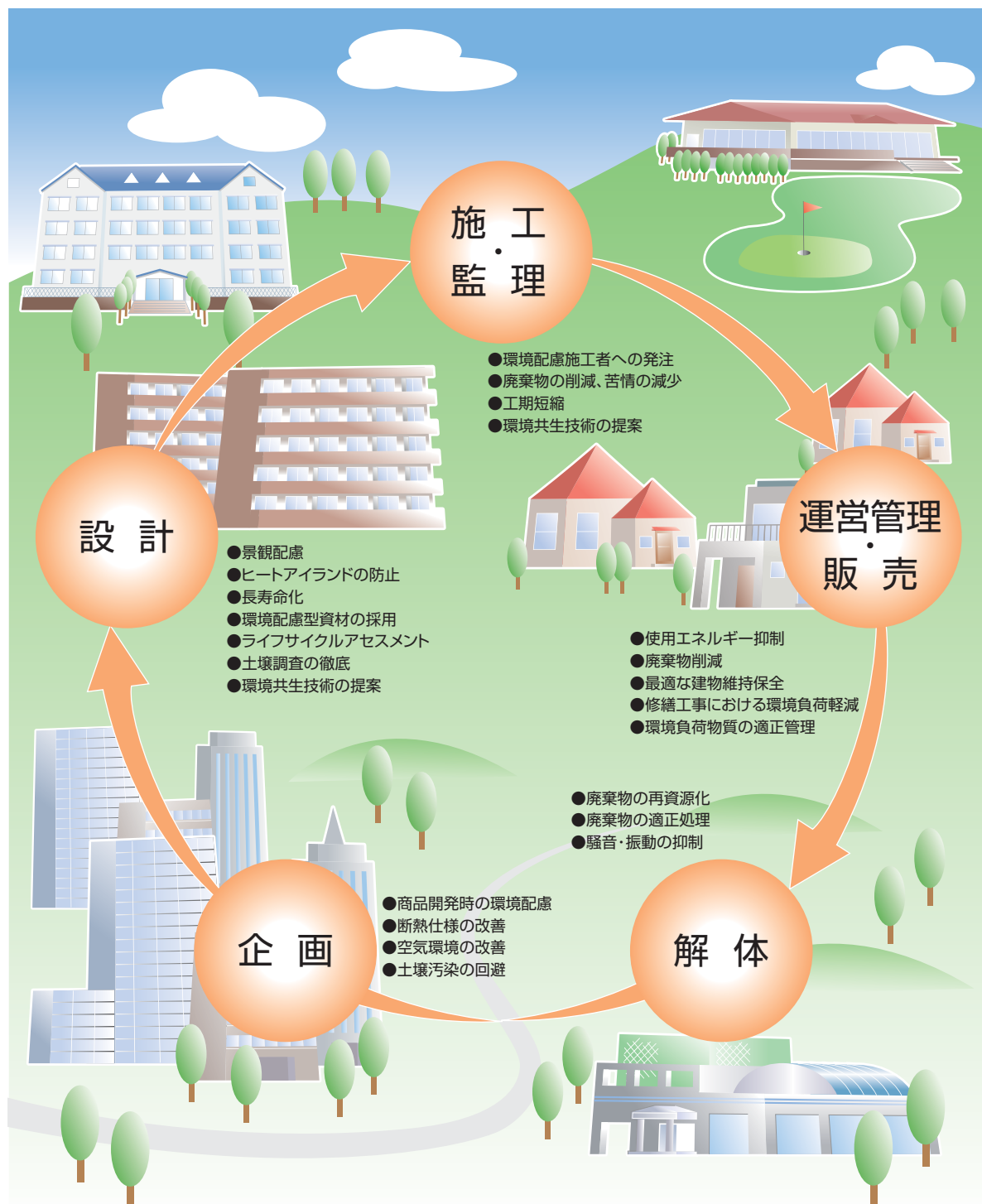
三菱地所グループの街づくりと環境への取組み

三菱地所グループは、ビル事業、住宅開発事業、設計監理事業、資産開発事業、海外事業、注文住宅事業、ホテル事業、余暇事業など、多岐にわたるさまざまな不動産ビジネスを手がけています。

企画から解体までの各段階で発生する環境負荷を認

識し、“生涯”を通じた環境負荷の低減に努めることが総合デベロッパーとしての責務です。

三菱地所グループは、今後ともグループの総合力を生かし、街づくりを通じて持続可能な社会の実現をめざします。



三菱地所グループの環境経営推進体制

三菱地所(株)は、1995年より環境に関する社内横断的な組織を設け、1998年に「地球環境委員会」(2000年より社長が委員長)を設置しました。2003年にはグループ会社も含めた主要な事業領域の長をメンバーとする「環境経営委員会」に改組し、下部組織として、より実効性のある環境活動を行う「環境管理委員会」を設けています。2004年5月に、環境管理の基本的な事項を定めた「三菱地所グループ環境管理規程」を制定し、グループ各社に環境管理責任者を置いて、環境管理を計画的かつ効率的に行うための体制を整備しました。



▲2004年度環境経営委員会(7月開催)

環境経営委員会

委員長	三菱地所(株)社長
副委員長	三菱地所(株)企画管理本部長
委員	三菱地所(株) ビル事業本部長・副本部長 住宅開発事業本部長・副本部長 資産開発事業本部長・副本部長 企画管理本部副本部長 (株)三菱地所設計社長 三菱地所ホーム(株)社長 (株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ社長 (ISO14001の認証取得グループ会社も参加)
事務局	三菱地所(株) 企画管理本部 社会環境推進室

環境管理委員会

各組織ごとに設置

三菱地所(株)における環境教育

eラーニング

2004年2月に、非管理職の社員のうち2003年度昇格・昇級者、職掌転換者、新入社員の計123名(一部出向者も含む)を対象に、環境問題及び環境マネジメントシステムについてのeラーニング(パソコンを利用した学習)を実施しました。eラーニングは集合研修に比べて移動、教材が不要のため環境負荷低減に資し、コスト削減とともに受講者の都合に応じて学習でき、業務への影響が軽減されます。教材は全4章の構成で、各章ごとにテストを設け、全テスト合格の修了者は114名(92.7%)でした。

環境キャンペーン



▲環境キャンペーン

社員の環境問題への意識啓発のため、6月5日の「環境の日」に合わせ、毎年「環境キャンペーン」を

開催しています。2003年度は6月3日～6日に「新エネルギーと省エネ」をテーマに、燃料電池や太陽光発電の模型展示、エネルギー問題と省エネ活動に関するパネル展示を行い、役員、社員126名が来場しました。また、展示会に先立ち6月2日には燃料電池に関する講演会を実施し、役員、社員52名が参加しました。

環境報告書の社内説明会

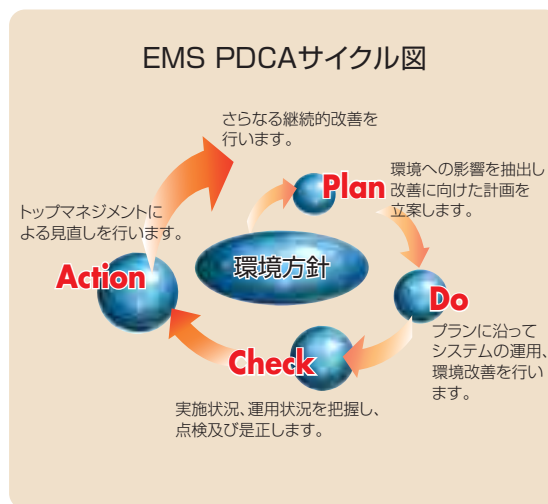
2003年9月発行の「環境報告書2003」は全社員に配布しましたが、より社員の理解を深めるために、2003年11月～12月の3日間に、部署長をはじめ56名に対し、グループの環境活動、環境に関する最新動向などについて社内説明会を開催しました。



▲環境報告書の社内説明会

環境マネジメントシステム (EMS) 構築状況及び今後の展開

1999年6月、総合デベロッパーとしてはじめて、三菱地所(株)ビル事業本部ビル管理運営部署においてISO14001の認証を取得しました。2004年3月末現在で、三菱地所グループは6組織においてISO14001の認証を取得し、PDCAサイクルを回しながら継続的改善に努めています。また三菱地所(株)企画管理本部が2004年5月にISO14001に準じたEMSを導入し、(株)横浜スカイビルが同年10月のISO14001認証取得に向けて取組みを進めています。今後もグループの環境負荷を把握し、ISO14001の認証を取得する組織と、ISO14001に準じたEMSの導入・運用を行う組織との方向性を考慮しながら、EMSの構築拡大を進めていきます。

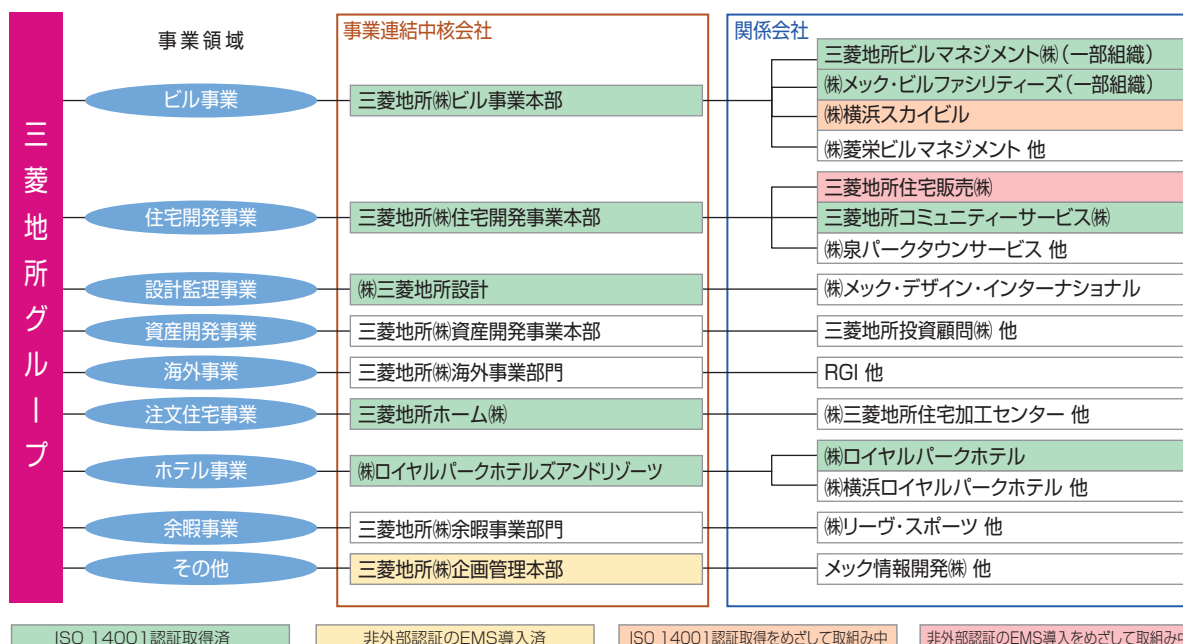


三菱地所グループ ISO14001 認証取得状況 (2004年3月末現在)

組織名	認証取得年月日	更新年月日	審査登録機関
三菱地所(株)ビル事業本部	1999年6月17日	2001年12月27日 (2003年11月28日拡大) ^{※1}	KPMG審査登録機構
三菱地所(株)住宅開発事業本部	2002年11月27日 (2003年11月21日拡大) ^{※2}		KPMG審査登録機構
三菱地所コミュニティサービス(株)	2003年2月5日		KPMG審査登録機構
(株)三菱地所設計	2002年1月31日		日本能率協会
三菱地所ホーム(株)	1999年9月27日	2002年9月27日	日本建築センター
(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ (株)ロイヤルパークホテル	2004年3月29日		トーマツ審査評価機構

※1 対象をビル管理運営部署にビル開発部署を加えて拡大 ※2 対象を本社に横浜支店を加えて拡大

三菱地所グループ ISO14001 認証取得推進状況 (2004年8月末現在)



2003年度の取組みと実績

2003年度の取組み内容

三菱地所グループはビル事業、住宅開発事業をはじめとした、さまざまな事業を通じて街づくりを行っており、各事業における環境負荷軽減に向けて主要な事業領域に環境マネジメントシステムの導入を推進しています。2004年3月末現在、6組織（17ページ参照）にてISO14001の認証を取得しており、これらの組織ではそれぞれの環境方針に基づいて環境目的・目標を定め、継続的改善に努めています。2003年度は各組織において右記の通り環境目的を定め、取組みを行いました。なお、各環境目的に応じて設定した環境目標と2003年度実績などについては、22ページ以降に記載しています。

- 凡 例 —
- 三菱地所(株)ビル事業本部における取組み
 - 三菱地所(株)住宅開発事業本部における取組み
 - 三菱地所コミュニティーサービス(株)における取組み
 - (株)三菱地所設計における取組み
 - 三菱地所ホーム(株)における取組み
 - (株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツにおける取組み
 - (株)ロイヤルパークホテルにおける取組み

2003年度環境目的 一覧

取組み項目	事業領域	ビル	マンション	設計監理	注文住宅	ホテル	掲載ページ
地球温暖化防止		ビル管理におけるエネルギー消費の抑制と使用の合理化	マンション断熱仕様の改善	(事業主・施工者への提案)	注文住宅における省エネルギー化の推進	ホテルにおけるエネルギー使用量の削減	22 25
		ビル設計におけるエネルギー・資源消費の抑制と合理化	マンション管理業務における共用部電気使用量の削減		工事車両及び工事用電力の使用期間削減		
		ビル解体・新築工事におけるエネルギー・資源消費の抑制と合理化	マンション管理業務における管理組合への環境配慮提案				
省資源		ビル管理における水道消費の抑制と使用の合理化	マンション建物の長寿命化	(事業主・施工者への提案)	商品開発時における環境配慮	ホテルにおける水使用量の削減	26 27
		ビル営繕工事における新規店舗のスクルトン貸付促進	マンション管理業務における共用部水道使用量の削減		省資源化の推進	ホテルにおける省資源化の推進	
		ビル営繕工事におけるトイレ改修時のユニット工法化					
廃棄物リサイクル		ビル管理業務における廃棄物のリサイクル	マンション建設時の廃棄物再資源化の推進	(事業主・施工者への提案)	産業廃棄物の排出抑制・リサイクル推進	ホテルから排出される廃棄物の抑制	28 31
		ビル営繕工事に伴う建設系産業廃棄物の適正処理	マンション管理業務における共用部廃棄物の削減		産業廃棄物分別収集の推進		
		ビル設計における運営管理時に発生する廃棄物の抑制とリサイクルの促進			一般廃棄物の排出抑制・リサイクル推進(現場)		
		ビル解体工事における廃棄物の適正な対処・削減・リサイクルの徹底			廃棄物カタログ、廃棄サンプルの排出抑制		
環境負荷物質の適正処理		ビル営繕工事に伴う特定物質のフロン・ハロンの適正処理	マンション建設における土壌汚染の回避	(事業主・施工者への提案)	商品開発時における環境配慮		32 33
		ビル管理業務における使用中のPCB製品及びPCB廃棄物の適正な保管及び管理	マンションの室内空気環境の改善		リフォーム工事における室内空気汚染の抑制		
		ビル設計における大気への放散物質の抑制・削減	マンション管理業務における環境配慮型工事資材の採用				
		ビル解体・新築工事における大気汚染の抑制・削減					
環境負荷軽減全般		ビル管理業務における災害時の建物及び周辺街区の安全性向上	マンション建設における環境配慮に積極的なゼネコンへの発注	事業主へ技術提案を実施したプロジェクト数の確保	施工における環境関連苦情の削減	ホテルにおけるISO14001認証取得PR活動の実施	34 37
		ビル設計における緑化環境の保全・推進	マンション管理業務における環境低負荷工事手法の実践	施工者へ計画提案を実施したプロジェクト数の確保	工事車両における環境関連苦情の削減	ホテル事業における環境配慮活動の推進	
				技術ツールの再評価	施工現場周辺の交通渋滞の緩和		
				プロジェクト活動の評価尺度に関する研究	大気汚染・資源枯渇の抑制		
					設計における環境関連苦情の抑制		
オフィス活動の環境負荷軽減※	省エネルギー	オフィスにおける電気使用量の記録・集計・分析					38 39
		オフィスにおける電気使用量の削減					
		オフィスにおける電気使用量の把握					
		パソコン導入時の液晶ディスプレイ導入の100%実施					
	省資源・リサイクル	オフィスにおける普通紙購入量の削減					
		コピー用紙購入量の削減					
		一般廃棄物の分別徹底					
		オフィスにおける一般廃棄物の総量削減・コピー紙の購入枚数把握					
		オフィスにおける一般廃棄物のリサイクル推進					
		オフィスにおけるコピー用紙の使用量抑制					
グリーン購入	オフィスの什器・文房具・紙のグリーン購入推進						

※「オフィス活動の環境負荷軽減」については、一部環境目標を記載しています。

2003年度環境会計

三菱地所グループ環境会計の集計方針

三菱地所グループでは「環境報告書2000」（2000年度発行）から「環境会計ガイドライン（2000年版）」（環境庁）をベースに、環境会計情報を公表しています。2002年度からは「わかりやすさ及び経営に役立つ環境会計」を基本に、「環境会計ガイドライン（2002年版）」（環境省）を参考として、「環境保全活動との関連性を明確にする」ことを主眼に、独自の集計基準を構築しています。

この視点により、各組織におけるISO14001の目的・目標に準じて環境保全コストを分類し、それに対応する効果という形式で環境会計情報を開示していますが、2003年度も同じ集計方針を採用し、環境保全コストを

- ISO14001で設定している目的・目標達成のためのコスト（目的・目標コスト）
- 法規制遵守のために必要なコスト（法規制対応コスト）
- その他社内基準の維持・運用活動コスト（その他管理コスト）
- 偶発的なコスト（環境損失コスト）

に分類しています。

集計範囲は2002年度の三菱地所(株)ビル事業本部ビル管理運営部署、(株)三菱地所設計、三菱地所ホーム(株)に加えて、三菱地所(株)住宅開発事業本部及び三菱地所コミュニティーサービス(株)にも拡大しました。

今後とも、更に「わかりやすさ及び経営に役立つ環境会計」をめざして、対象範囲の拡大・内容の充実を図っていきます。

表の説明

集計範囲：ISO14001の認証を取得している

三菱地所(株)ビル事業本部
三菱地所(株)住宅開発事業本部
三菱地所コミュニティーサービス(株)
(株)三菱地所設計
三菱地所ホーム(株)
〈(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ及び(株)ロイヤルパークホテルは2003年度期中からの運用のため、集計対象とはしていません。〉

対象期間：2003年度（2003年4月1日～2004年3月31日）環境保全コストについては、原

則として環境保全対策を行わなかった場合との差額を計上しています。なお、減価償却費及びリスク回避・企業イメージ向上などの効果は算出・計上していません。

集計結果

2003年度の環境コストのうち、投資額は1,320千円でした。これは、ビルにおいて空調機器にインバータ方式を採用したことによります。また、費用額は1,288,519千円で、そのうち約2割はマンションにおいて断熱仕様改善のためにペアガラスを採用した費用です。それ以外には注文住宅における産業廃棄物処理費用、ビルにおける古紙などの各種リサイクル費用やビルのエネルギー使用量、水道使用量を抑制するための取組み費用、マンションにおける長寿命化などの関連業務費用、マンションの省エネルギー計画書の作成提案費用、設計監理業務における技術提案の費用、注文住宅における環境配慮住宅の開発費用などがあり、取組み項目別の概ねのコスト内訳構成は21ページのグラフのようになっています。

環境保全効果としてはビルのエネルギー使用量、水道使用量抑制による経済効果、マンション管理における省エネルギー提案書や注文住宅のエアロテック仕様による顧客経済効果などを算出しました。

設計監理業務における環境保全効果について

(株)三菱地所設計では、敷地の緑化、省エネルギー、省資源、廃棄物削減、有害化学物質対策、ロングライフなどに関する環境共生技術の提案を行いました。その環境保全効果を数値で表すのは困難なものが多いのですが、省エネ法に基づく省エネ計算を行っている事例では、PAL（建物の外壁、窓、屋根の断熱性能を表す指標）やCEC（空調、機械換気、照明など建築設備の省エネルギー性能を表す指標）の計算結果から環境負荷軽減効果を求めることができます。国土交通省・経済産業省の告示に示された省エネルギー基準値からの低減効果を求めると、2003年度工事着工物件の事例ではそれぞれ平均8.9%、31.7%の省エネルギー効果となっています。

三菱地所グループ2003年度環境会計

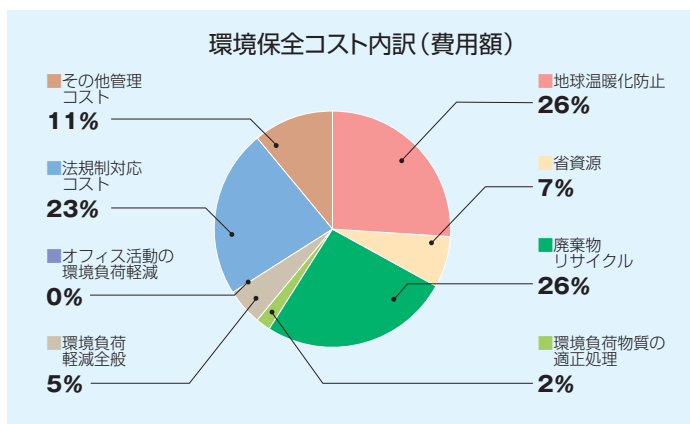
単位：千円

目的・目標	コスト	分類	主な取組み	環境保全コスト		環境保全効果	参照ページ	
				投資額	費用額			
地球温暖化防止	ビル	ビル管理におけるエネルギー消費の抑制と使用の合理化など	設備機器を省エネ型に改修、温度設定などのデータ管理など	1,320	13,751	エネルギー使用量は2002年度比17,055GJ増加。経済効果としては35,526千円増加。但し既存ビル28棟の比較では242,270GJ抑制し、504,648千円の抑制効果	23	
		マンション	マンション断熱仕様の改善	ペアガラスの採用など	0	301,811	ペアガラスの採用により、新省エネルギー基準（等級3）に比べ、エネルギー消費量を11,856GJ(=7,41GJ/年×1,600戸)削減	24
		マンション	マンション管理業務における管理組合への環境配慮提案など	マンション管理組合に対し「省エネルギー計画書」を作成、提出	0	4,459	管理するマンションにおいて4,708千円の電気料金を削減	24
		注文住宅	注文住宅における省エネルギー化の推進	エアロテック仕様住宅の開発	0	17,950	エアロテック仕様による冷暖房コスト(電気料金)の低減額として28,163千円の経済効果[*1]	24,25
	省資源	ビル	ビル管理における水道消費の抑制と使用の合理化	節水装置の取り付け、Jリルプなどの水量調整、設備機器の効率運転など	0	64,857	水道使用量は2002年度比98千m ³ 抑制。経済効果としては74,480千円抑制[*2]。但し既存ビル28棟の比較では170千m ³ 抑制し、129,200千円の抑制効果	27
			新規入居店舗のスケルトン貸付促進、トイレ改修時のユニット工法化	新規店舗貸付時にスケルトン方式を採用及びトイレ改修時にユニット工法を採用	0	1,645	全ての店舗入居工事にスケルトン貸付を実施し、全てのトイレ改修工事にユニット工法を採用し、環境負荷低減に貢献	-
		マンション	マンション建物の長寿命化	住宅性能評価関連業務など	0	21,862	マンション建設資材の消費や解体による産業廃棄物の抑制に貢献	-
		マンション	マンション管理業務における共用部水道使用量の削減	管理物件の水道使用量を測定し、記録、集計	0	1,353	各管理事務所において水道使用量を把握	-
	廃棄物リサイクル	ビル	ビル管理業務における廃棄物のリサイクル	分別回収した古紙、蛍光管、缶、瓶などをリサイクル	0	105,446	古紙8,548t及び缶、瓶などの廃棄物1,250tを分別回収	29
			ビル管轄工事に伴う建設系産業廃棄物の適正処理など	施工会社への適正処理の確認など	0	1,805	建設廃棄物を適正処理	-
		マンション	マンション建設時の廃棄物再資源化の推進	施工業者への適正処理チェック業務など	0	10,017	建設廃棄物を適正処理	-
		注文住宅	マンション管理業務における共用部廃棄物の削減	管理物件の廃棄物排出量を測定し、記録、集計	0	1,353	各管理事務所において廃棄物排出量を把握	-
環境負荷物質の適正処理	ビル	産業廃棄物の排出抑制・リサイクル推進	注文住宅工事における産業廃棄物処理	0	222,271	産業廃棄物を適正処理	29,30	
		ビル管轄工事に伴う特定物質のフロン、ハロンの適正処理、PCBの適正な保管及び管理など	特定物質のフロン、ハロンの使用する機器の撤去工事を施工及びPCB廃棄物保管点検記録表に記載し、管理など	0	20,031	フロン893kgを処理及びPCBを適正管理など	33	
	マンション	マンション建設における土壌汚染の回避	土壌汚染調査を実施	0	1,475	土壌汚染リスクを回避	33	
	マンション	マンションの室内空気環境の改善など	住宅性能評価関連業務	0	1,016	マンション室内空気環境を改善、シックハウスなどの環境事故を回避	33	
環境負荷軽減全般	ビル	災害時の建物及び周辺街区の安全性向上など	ガラス飛散防止フィルムの貼付など	0	25,129	災害時の被害リスクを軽減など	-	
		マンション建設における発注の際の環境配慮	環境配慮に積極的なゼネコンへの発注	0	44	マンション建設工事による環境負荷を軽減	-	
	マンション	マンション管理業務における環境低負荷工事手法の実践	工事仕様書に環境に配慮した工事手法の盛り込み	0	145	マンション修繕工事における環境負荷を軽減	-	
	設計監理業務	建築・土木における環境共生の推進	事業主・施工者への環境共生技術の提案	0	39,371	建築物の省エネ化など	35	
オフィス活動の環境負荷低減			コピー紙購入枚数、電気使用量削減、グリーン購入	0	131	三菱地所ホーム㈱において事務所電気使用量を2002年度比40,883kWh抑制。経済効果としては910千円抑制	39	
法規制対応コスト	法規制対応など		ビルの厨芥・雑芥などの処理、環境関連法規制による監視など	0	292,979	法規制リスクを回避	-	
その他管理コスト	ISO14001関連		認証維持、諸会議運営など	0	90,392	ISO14001の維持	40,41	
その他	その他		環境報告書作成、防災訓練実施、丸の内さえずり館運営など	0	49,226	災害時の被害リスクを軽減。丸の内さえずり館は4,266名の来館者があり、環境への意識向上へ貢献	13,44	
環境損失コスト			土壌汚染・自然破壊などの修復、環境の損傷に対応する引当金繰入額及び保険料、環境保全に関する和解金、補償費、罰金、訴訟費用	0	0	事業活動が環境に与えた損傷コストはありません	-	
合計				1,320	1,288,519			

- 凡例
- 三菱地所(株)ビル事業本部における取組み
 - 三菱地所(株)住宅開発事業本部における取組み
 - 三菱地所コミュニティーサービス(株)における取組み
 - (株)三菱地所設計における取組み
 - 三菱地所ホーム(株)における取組み

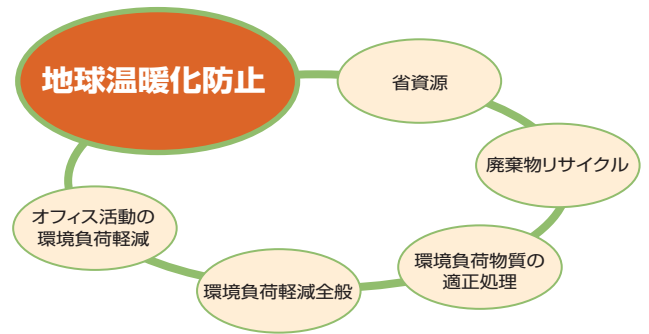
[*1]三菱地所ホーム(株)の環境配慮住宅「エアロテック」仕様住宅と一般の新省エネルギー基準の住宅において、同条件の室内環境を維持した場合の電気料金の差額に2003年度の引渡棟数を乗じた額を経済効果として計上しました。(24ページ参照)

[*2]水道使用量抑制による経済効果は、東京都水道局による東京23区の水道料金、下水道料金によります。



地球温暖化防止への取組み

地球温暖化の要因は人為起源であり、温暖化の進行は水資源、農業、生態系、エネルギー、健康など広範囲にさまざまな影響を生じさせることが指摘されています。一方、オフィスビルの運営など、民生（業務）部門のCO₂排出量は増加傾向にあります。三菱地所グループでは、エネルギー起源のCO₂排出抑制対策に取り組み、エネルギーの効率的な利用を積極的に推進すると共に、新エネルギーの利用に努めています。



2003年度取組み実績一覧

事業領域	取組組織	環境目的	2003年度の主な目標	2003年度実績	評価	2004年度目標／中期目標
ビル		ビル管理におけるエネルギー消費の抑制と使用の合理化	目標値 2001年度比 28,028GJ (0.51%) 抑制 (新規ビルを除く)	2003年度実績: 5,869,353 GJ/年 2001年度比3.88%増加 (新規ビルを除くと5.56%抑制)	○	2004年度の抑制目標 (2001年度比0.77%抑制) 達成に留まらず、一層の省エネルギー対策を実施する
		ビル設計におけるエネルギー・資源消費の抑制と合理化	設計会社の選定時などにビルのエネルギー・資源消費抑制に関する複数の技術提案を依頼	2003年度は該当プロジェクトなし	-	プロジェクト進捗状況に応じて、確実に依頼を実施する
		ビル解体・新築工事におけるエネルギー・資源消費の抑制と合理化	施工会社の選定時などにビルのエネルギー・資源消費抑制に関する複数の技術提案を依頼	2003年度は該当プロジェクトなし (1プロジェクトにつき試行)	-	プロジェクト進捗状況に応じて、確実に依頼を実施する
マンション		マンション断熱仕様の改善	原則として全戸、住宅性能表示をベースとした自主基準「省エネルギー対策等級3+α」を確保する	採用率81% (1,600戸/1,983戸)	○	施工段階での品質管理業務を新たに加えて継続運用
		マンション管理業務における共用部電気使用量の削減	建物の共用部電気使用量を測定・集計・分析し、対策を立案	共用部電気使用量の測定・集計を実施し、管理組合への環境配慮提案に向けて分析を実施	○	継続運用
		マンション管理業務における管理組合への環境配慮提案	「省エネ計画書」の作成及び管理組合宛の提案	23件の提案を実施	○	継続運用 (2004年度は32件の環境配慮提案を実施予定)
注文住宅		注文住宅における省エネルギー化の推進	省エネルギー化の推進	省エネルギー性能向上策の検討 エアロテックを標準化、標準仕様のQ値 (45坪シミュレーション値) を2.0W/m ² ・K→1.76W/m ² ・K 太陽光発電設備: 採用率0.8%	○	省エネルギー化の推進 / 2007年度末までに供給物件における省エネルギー化を推進
		工事車両及び工事用電力の使用期間削減	工事現場の工法別実質工期の把握	通常工法: 2.92日/m ² パネル工法: 2.59日/m ² (第二建設営業センター実施)	○	2003年度の工期水準▲1%を目標とする / 2008年度末までに延べ日数を削減する
ホテル		ホテルにおけるエネルギー使用量の削減	電気使用量を2002年度比5%削減	2002年度比1.4%削減 (2003年度下期集計)	△	継続運用
			ガス使用量を2002年度比5%削減	2002年度比7.7%削減 (2003年度下期集計)	○	継続運用

凡例

- 三菱地所(株)ビル事業本部における取組み
- 三菱地所(株)ホーム(株)における取組み
- 三菱地所(株)住宅開発事業本部における取組み
- ㈱ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツにおける取組み
- 三菱地所コミュニティサービス(株)における取組み
- ㈱ロイヤルパークホテルにおける取組み
- ㈱三菱地所設計における取組み

○:達成 △:一部達成 ×:未達成 -:該当なし

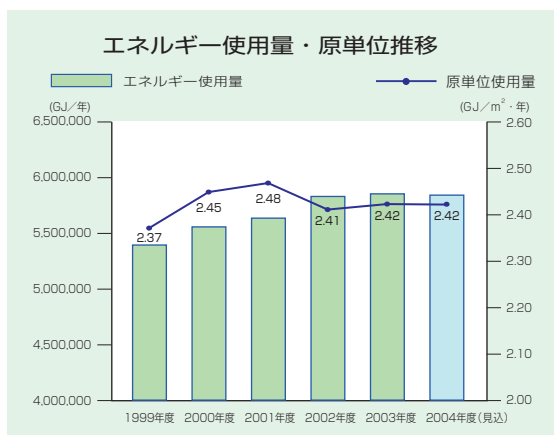
ビル事業での取組み

三菱地所(株)ビル事業本部(ビル管理運営部署)では、管理するビルにおいて使用するエネルギー(電力、地域熱源、都市ガス、燃料油)の消費状況を把握し、消費抑制の改善策を検討し、使用の合理化に努めています。

2003年度のエネルギー消費実績

2003年度の総エネルギー使用量は、5,869,353GJ/年(2002年度比+17.055GJ:+0.29%)でした。

2001年度消費実績(対象ビル30棟) 5,650,139GJ/年
 2002年度消費実績(対象ビル31棟) 5,852,298GJ/年
 2003年度消費実績(対象ビル30棟) 5,869,353GJ/年



※2002年度の数値は、前回報告書では除外した丸ビルの実績値を含みます。

エネルギー消費抑制目標について

管理するビルにおけるエネルギー消費の目標は、2001年度を基準年度として2004年度に各ビルの平均で0.77%の抑制と設定(*1)しています。この目標に対し、2003年度実績(*2)は、2001年度比で5.56%抑制(303,256GJ抑制)と抑制目標を達成していますが、2004年度においても引き続き抑制に向けて取り組んでいきます。

※1 対象ビルは2001年度から2004年度までを通じて稼働のビル(28棟)とし、建替などによる解体、新規稼働ビルは除きます。(前項の2003年度エネルギー消費実績集計ビル(30棟)から、新規稼働した丸ビル、三菱信託銀行本店ビルを除く)

※2 前項のエネルギー消費実績(5,869,353GJ)から丸ビル、三菱信託銀行本店ビルのエネルギー消費実績を除いた値は5,146,527GJとなります。

2004年度消費目標(対象ビル28棟) 5,407,741GJ/年
 2001年度消費実績(対象ビル28棟) 5,449,783GJ/年
 2002年度消費実績(対象ビル28棟) 5,388,797GJ/年
 2003年度消費実績(対象ビル28棟) 5,146,527GJ/年

抑制要因としては、2003年6月末から8月末までの間に下記抑制策を実施したことによる抑制効果及び気候変動(冷夏・暖冬)による影響があげられます。

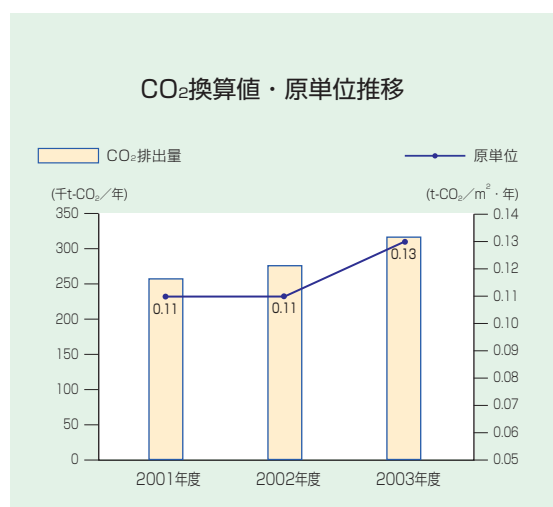
- ① エントランスホール、共用部廊下、エレベータホールなどにおける照明一部消灯の強化
- ② 出勤時・昼食時・退社時を除くエレベータの運転台数制限の強化
- ③ ビル内の空調設定温度を1~2℃高く設定

温室効果ガス(CO₂換算)排出量

管理するビルにおける2003年度の温室効果ガスの総排出量(*3)は、316千t-CO₂/年(2002年度比+41千t-CO₂/年:+14.9%)でした。

※3 CO₂換算係数は、東京都地球温暖化対策計画書の数値を採用しました。また、温室効果ガスの発生源は、電気、熱、都市ガス、燃料油、上下水道となります。

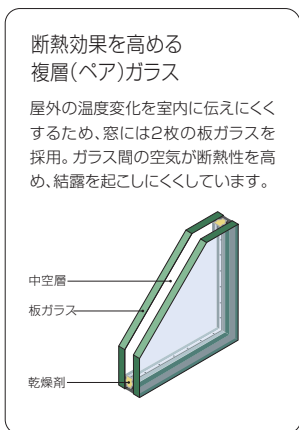
増加要因としては、電気の需給先を一般電気事業者から特定規模電気事業者に切り替えたことに伴う排出係数の増加(0.357→0.602kg-CO₂/kWh)があげられます。



2001年度排出量実績(対象ビル30棟) 258千t-CO₂/年
 2002年度排出量実績(対象ビル31棟) 275千t-CO₂/年
 2003年度排出量実績(対象ビル30棟) 316千t-CO₂/年

マンション事業での取り組み

三菱地所(株)住宅開発事業本部では、マンション居室内の熱損失を抑えるのに有効な断熱材について、自主基準に基づきその厚さを各部位ごとに設定し、施工段階でもその実施をチェックしています。これに加え、多くのマンションでペアガラスを採用することにより一層の冷暖房の使用減少(省エネルギー)をめざしています。



マンション管理組合に対する環境配慮提案

マンションの管理業務を行う三菱地所コミュニティサービス(株)では、2003年度にマンション管理組合へ23件の省エネルギー提案を行い、このうち21件(91%)が採用されました。

環境配慮提案は、物件ごとに可能な手法を図面や現地調査により作成しています。具体的には、電力契約の変更、力率の改善、照明の一部消灯、タイマー制御変更、管球仕様の変更、エレベーターの運転方式の変更などを提案しました。

今後も環境配慮型提案により、マンションのより充実した維持管理が行われるよう、積極的に取り組んでいきます。



【*1】
Q値

熱損失係数のことで、室内外の温度差が1℃の時に、家全体から1時間に床面積1㎡当たり逃げ出す熱量。Q値が小さいほど失う熱エネルギーが小さい。

【*2】
Ⅲ地域

全国を市町村で6地域に区分したうちのひとつで、山形、宮城、福島、新潟、長野、栃木などの市町村(同一県内であっても地域区分は異なる)。

▲管理組合に提出した「省エネルギー計画提案書」

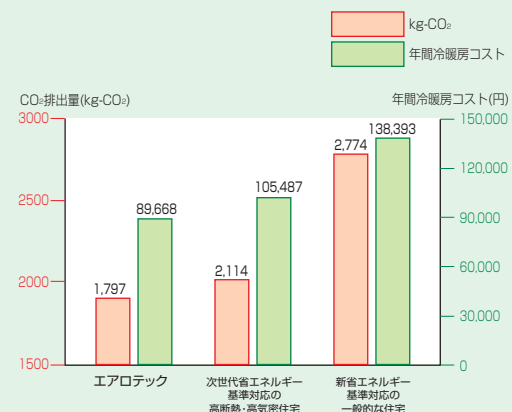
注文住宅事業での取り組み

熱エネルギーを逃がさない高断熱・高気密仕様の建物に、冷暖房と換気を一つにした全館冷暖房換気システム、それが三菱地所ホーム(株)の「エアロテック」です。省エネルギー性が高いだけでなく、汚れた空気を排出し高性能なフィルターを通ったクリーンな空気で換気することにより、清潔で健康的な住空間を実現しています。具体的な断熱性能については、次世代省エネルギー基準を上回る熱損失係数Q値^{【*1】}=1.76W/m²・Kを実現し、Ⅲ地域^{【*2】}の次世代省エネルギー基準(Q値=2.4W/m²・K)と比較して36%以上も熱エネルギーが逃げにくい建物になっています。

2003年4月より、「エアロテック」を注文住宅の標準仕様にし重点的に販売推進した結果、搭載率が全社で54.3%となりました。

また、2003年度は給湯エネルギーの削減にも焦点を当て、ヒートポンプ式電気給湯機の普及を促進しており、その結果、ヒートポンプ式電気給湯機の搭載率が、6.8%(2002年比2倍増)となりました。

年間冷暖房コスト・CO₂排出量(換算値)比較図



地域：東京
延床面積：147.39m²(約45坪)
熱源：電気
冷暖房形式：ヒートポンプ式エアコン
冷暖房・セントラル換気範囲：全館
冷暖房時間・期間：24時間/日・365日/年
設定温度：夏26℃・冬20℃

※(財)建築環境・省エネルギー機構熱負荷計算プログラム「SMASH for Windows」により、当社算出。
※消費電力1kWhあたり約23円で換算。
※CO₂換算にあたっては東京電力の2003年度の排出係数を採用。



「エアロテック」は冷暖房と換気を一つにしたシステムです。綿密に設計・配置されたエアダクトによって冷暖房された空気が効率良く家中に流れ、かつ新鮮な外気を取り入れながら汚れた空気を排気します。通常のセントラル冷暖房ではすべての部屋の温度を一律に冷やしたり暖めたりしますが、エアロテックの場合は部屋ごとに設定した温度を、風量を変えることで制御しますので、無駄が少なくてすみます。

将来のエアロテック像

高い省エネルギー性と効率的な換気方式でご好評をいただいているエアロテックですが、コストと建物性能の兼ね合いで、現在のエアロテックは50坪から60坪の家が主な対象となっています。これから30坪以下の比較的小規模な建物にも対応するエアロテック搭載住宅を開発し、より多くの方にエアロテックの良さを体験していただきたいと思っています。また、床下から逃げる熱を有効利用するなど、エアロテック搭載住宅の基本性能を上げることに努力していきます。私にとって将来の理想の住環境は、冷暖房に使用するエネルギー量が極力ゼロに近く、また冷暖房以外に使用するエネルギーには使用済みエネルギーの再利用や自然エネルギーの有効利用をするなど、環境に配慮された家だと言えます。また、将来的に電化に向かうことは確実だと思います。ただし、電気は送電時のロスが大きいので、太陽光のエネルギーや燃料電池など多彩なエネルギー源を利用できればと思います。



三菱地所ホーム(株)
営業推進室 副室長
兼 エアロテック&デザイン研究所 副所長

川本 聖一

ホテル事業での 取組み

ロイヤルパークホテルでは、ご来店されるお客さまにできるだけ快適な時間を過ごしていただきたいと同時に、ホテル業務で使用するエネルギー量の抑制に努めています。

2003年度より、ISO 14001の重点管理項目・目標の一つとして電気使用量の5%削減(2002年度比)を掲げています。夏の冷房に使用する電気量増加や優雅な演出をするための照明など、最低限必要な電気使用がある中で従業員がどれだけ電気使用を削減するかがキーポイントになります。

ホテルの従業員専用の廊下や総務部などのオフィス内照明の一つひとつに電源オン・オフができるひもを取り付け、必要な照明だけオンにしています。従業員専用のエレベータの扉には「1UP・2DOWNは階段を使いましょう」という張り紙を貼り、従業員には業務に差し支えない程度に階段を使用するように呼びかけています。また、消費電力が比較的大きい宴会の照明は、宴会がはじまる直前にオンにし、終了直後にオフにするなどの取組みを行っています。

こうした努力によって、2003年度電力使用量は2002年度比1.4%削減しましたが、目標の2002年度比5%削減にはおよびませんでした。2004年度も引き続き省エネルギーを推進し、目標達成をめざします。



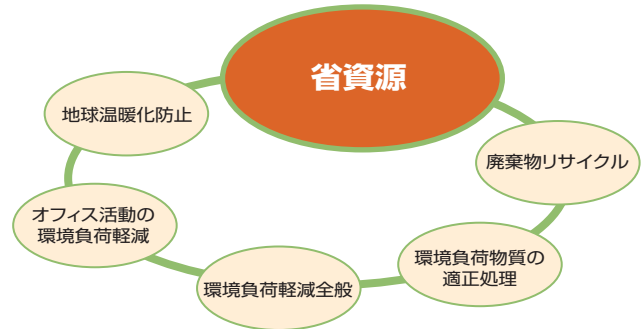
▲照明の電源スイッチひも



▲エレベータの張り紙

省資源への取組み

限りのある資源の利用抑制は、資源枯渇回避、地球温暖化防止、廃棄物抑制などにつながります。三菱地所グループでは、ビルなどの水道消費抑制、建物の長寿命化、工事の簡素化などを通じて、資源の効率的な利用に努めています。



2003年度取組み実績一覧

事業領域	取組組織	環境目的	2003年度の主な目標	2003年度実績	評価	2004年度目標／中期目標
ビル		ビル管理における水道消費の抑制と使用の合理化	目標値 2001年度比13,057m ³ (0.49%) 抑制 (新規ビルを除く)	2003年度実績:2,741 km ³ /年 2001年度比1.61%抑制 (新規ビルを除くと9.97%抑制)	○	2004年度の抑制目標 (2001年度比0.73%抑制) 達成に留まらず、一層の節水対策を実施する
		ビル営繕工事における新規店舗のスケルトン貸付促進	全新規店舗へのスケルトン貸付の促進及び採用率の把握	100%実施	○	引き続き全店舗用途を対象にスケルトン貸付を促進し、採用率の向上をめざす
		ビル営繕工事におけるトイレ改修時のユニット工法化	ユニット工法の70%以上の採用	100%実施	○	80%以上の採用をめざす
マンション		マンション建物の長寿命化	原則として全戸、住宅性能表示における「劣化対策等級3」を確保	達成率100% (1,983戸/1,983戸)	○	施工段階での品質管理業務を新たに加えて継続運用
		マンション管理業務における共用部水道使用量の削減	建物の共用部水道使用量を測定・集計・分析し、対策を立案	共用部水道使用量を用途別に集計し、分析を実施	○	継続運用 (散水、清掃等について使用量削減に取り組む)
注文住宅		商品開発時における環境配慮	躯体工事のパネル化、プレ加工化推進	2階床箱パネル仕様の運用開始、布基礎合理化検討などの施策を実施	○	躯体工事のパネル化、プレ加工化推進/2007年度末まで構造材のパネル化、プレ加工化を推進
			造作工事のプレ製品化、ディテール簡素化推進	造作工事合理化のための新ディテール集を発行。造作工事の簡略化方法について検討、対策方法を決定	○	造作工事のプレ製品化、ディテール簡素化推進/2007年度末まで造作工事のプレ製品化、ディテール簡素化を推進
		省資源化の推進	養生部材の転用促進	41巻実施 (お客様相談室実施)	○	養生部材の転用促進:2003年度比▲1%をめざす/2006年度末までに2003年度比▲3%をめざす
ホテル		ホテルにおける水使用量の削減	水使用量を2002年度比5%削減	2002年度比4.5%削減 (2003年度下期計)	△	継続運用
			中水使用量を2002年度比2%増加	2002年度比13%増加 (2003年度下期計)	○	継続運用
		ホテルにおける省資源化の推進	ランドリー伝票見直し	ランドリー伝票フォーマットを4Pから3Pに削減	○	継続運用
			経理業務におけるストックフォーム枚数削減 (187枚/月削減)	ストックフォーム144枚/月削減	△	継続運用
		テイクアウト包装材料見直し	選定会議を開き、スペックの統一を実施	○	継続運用	

○:達成 △:一部達成 ×:未達成 -:該当なし

凡例

- 三菱地所(株)ビル事業本部における取組み
- 三菱地所(株)住宅開発事業本部における取組み
- 三菱地所コミュニティーサービス(株)における取組み
- (株)三菱地所設計における取組み
- 三菱地所ホーム(株)における取組み
- (株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツにおける取組み
- (株)ロイヤルパークホテルにおける取組み

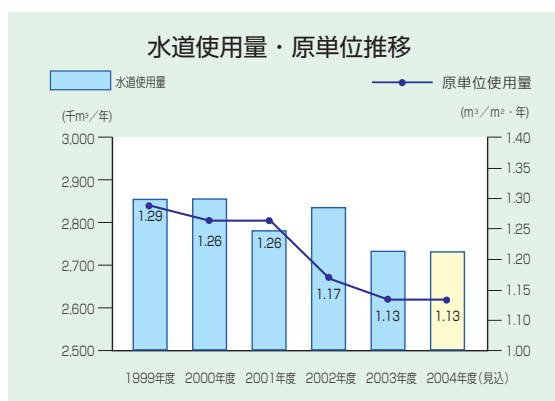
ビル事業での取組み

三菱地所(株)ビル事業本部(ビル管理運営部署)では、管理するビルにおいて使用する水道の消費状況を把握し、消費抑制の改善策を検討し、使用の合理化に努めています。

2003年度の水道消費実績

2003年度の総水道使用量は、2,741千m³/年(2002年度比▲98千m³:▲3.45%)でした。

2001年度消費実績(対象ビル30棟)	2,786千m ³ /年
2002年度消費実績(対象ビル31棟)	2,839千m ³ /年
2003年度消費実績(対象ビル30棟)	2,741千m ³ /年



※2002年度の数値は、前回報告書では除外した丸ビルの実績値を含みます。

水道消費抑制目標について

管理するビルにおける水道消費の目標は、2001年度を基準年度として2004年度に各ビルの平均で0.73%の抑制と設定^(※1)しています。この目標に対し、2003年度実績^(※2)は、2001年度比で9.97%抑制(268千m³抑制)と抑制目標を達成していますが、2004年度においても引き続き抑制に向けて取り組んでいきます。

※1 対象ビルは2001年度から2004年度までを通じて稼働のビル(28棟)とし、建替などによる解体、新規稼働ビルは除きます。(前項の2003年度水道消費実績集計ビル(30棟)から、新規稼働した丸ビル、三菱信託銀行本店ビルを除く)

※2 前項の水道消費実績(2,741千m³)から丸ビル、三菱信託銀行本店ビルの水道消費実績を除いた値は2,421千m³となります。

2004年度消費目標(対象ビル28棟)	2,669千m ³ /年
2001年度消費実績(対象ビル28棟)	2,689千m ³ /年
2002年度消費実績(対象ビル28棟)	2,591千m ³ /年
2003年度消費実績(対象ビル28棟)	2,421千m ³ /年

抑制要因としては、トイレ手洗い、雑用室などの水量調整実施などによる抑制効果があげられます。

ホテル事業での取組み

ロイヤルパークホテルでは、限りある資源である水を有効に利用するため、生活用水として使用した上水を、地下にある接触ばっ気槽を通して浄化し、沈殿槽・砂によつてろ過し、さらに殺菌処理を加えた上でトイレ洗浄などにリサイクル水(中水)として再利用する中水利用システムを採用しています。

年間約24万m³の水道水を使用していますが、本システムにより、1日約80m³の水を節減しています。



▲ ばっ気処理



▲ バクテリアで浄化するばっ気槽



▲ 原水量と活性汚泥水の量を測る調整槽

廃棄物リサイクルへの取組み

日本は、大量生産・大量廃棄社会から循環型社会へ急速に転換しつつあります。三菱地所グループでは、企画から解体までの街づくりのすべての段階において、廃棄物の抑制(リデュース)、再利用(リユース)、再生利用(リサイクル)に努め、やむを得ず発生した廃棄物は適正処理しています。また、環境配慮商品・製品の需要促進のために、グリーン購入、グリーン調達への取組みの推進を検討していきます。



2003年度取組み実績一覧

事業領域	取組組織	環境目的	2003年度の主な目標	2003年度実績	評価	2004年度目標／中期目標
ビル	ビル管理業務における廃棄物のリサイクル		蛍光灯の100%適正処理の実施	100%適正処理(41,695kg)を確認済み	○	継続実施/リサイクル率も目標に加え、2005年度までに95%をめざす
			紙ゴミリサイクル率の向上(2004年度迄にリサイクル率90%へ)	93.4%リサイクルを達成	○	リサイクル率90%をめざす
	ビル営繕工事に伴う建設系産業廃棄物の適正処理	100%適正処理をめざし、施工会社に徹底依頼の実施	100%の適正処理を施工会社より確認済み	○	建設リサイクル法を遵守し、引き続き100%適正処理をめざす	
	ビル設計において、運営管理時に発生する廃棄物の抑制とリサイクルの促進	設計会社の選定時等に複数の技術提案を依頼	2003年度は該当プロジェクトなし	-	プロジェクト進捗状況に応じて、確実に依頼を実施する	
マンション	マンション建設時の廃棄物再資源化の推進	建設リサイクル法に基づき、処理が適正に推進されたかをチェック	すべての物件で実施	○	継続運用	
	マンション管理業務における共用部廃棄物の削減	管理する建物の共用部廃棄物発生量を測定・集計・分析し、対策を立てる	共用部廃棄物量を集計し、分析・対策を実施	○	継続運用	
注文住宅	産業廃棄物の排出抑制・リサイクル推進		新築工事における産業廃棄物総排出量抑制・分別の啓蒙	単位床面積当たりの産業廃棄物総排出量:19.6%抑制(1997年度比) 分別の啓蒙:施工協力業者への研修会実施	△	継続運用。部署に応じて削減目標を個別に設定。/2005年度末までにパネル化・プレカット化の推進・省力梱包への変更等により、新築工事における廃棄物総量を0.1547m ³ /m ² とする
			新築工事における産業廃棄物総量削減のための具体策の立案・運用	資材梱包の省資源化や、構造部材のプレカット化の推進などによる、現場からの排出量抑制の具体策を実施	○	継続運用及び総量把握。/2005年度末までに廃棄物総量を全社0.1547m ³ /m ² 達成をめざす
	産業廃棄物分別収集の推進	リフォーム工事における産業廃棄物混廃比率の把握	実績把握(混廃比率57.8%)	○	混廃比率の把握・削減と木くずの割合の調査/2008年度末までに混廃比率2003年度比10%削減をめざす	
	一般廃棄物の排出抑制・リサイクル推進(現場)	現場における弁当ゴミと空缶の持ち帰りを促進する	各建設営業センター、支店において施工者研修会を実施	○	継続運用/2005年度末までに弁当ゴミと空缶の持ち帰りを100%実施	
ホテル	廃棄カタログ、廃棄サンプルの排出抑制		廃棄サンプルの排出抑制(2003年度はデータ把握:東京西支店)	状況把握を実施(399件:東京西支店)	○	継続実施。人数あたり2003年度比2%削減。/2006年度末までに2003年度比6%削減をめざす
			カタログ、サンプルのリースによる運用の推進	大型サンプルを中心に期限付き貸し出しによる運用を実施	○	継続運用
ホテル	ホテルから排出される廃棄物の抑制		各廃棄物量2002年度比5%削減	一般廃棄物:2002年度比21.1%削減 食品廃棄物:2002年度比0.3%削減 産業廃棄物:2002年度比2.2%増加(いずれも2003年度下期集計)	△	継続運用

凡例

- 三菱地所(株)ビル事業本部における取組み
- 三菱地所(株)住宅開発事業本部における取組み
- 三菱地所コミュニティーサービス(株)における取組み
- (株)三菱地所設計における取組み
- 三菱地所ホーム(株)における取組み
- (株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツにおける取組み
- (株)ロイヤルパークホテルにおける取組み

○:達成 △:一部達成 ×:未達成 -:該当なし

ビル事業での取組み

三菱地所(株)ビル事業本部では、ビルの運営管理において発生する廃棄物の量と種類を把握し、最終処分量の削減とリサイクルに努めています。

古紙についてはオフィス内にて分別回収を実施し、2003年度には、リサイクル率約93%の実績をあげました。瓶・缶については1991年4月より、発泡スチロールは2000年3月より分別回収を実施し、資源の再利用化を促進しています。ビルの使用済み蛍光灯は、100%適正処理を実施しています。1993年9月より蛍光灯リサイクル処理システムを導入し、2003年度では、そのうち約95%のリサイクルを行っています。なお、2002年9月にオープンした丸ビルでは、飲食店から排出される生ごみを適切に処理し、豚の飼料などにリサイクルしています。

今後とも、廃棄物のリサイクルに積極的に取り組んでいきます。

廃棄物種別排出量推移

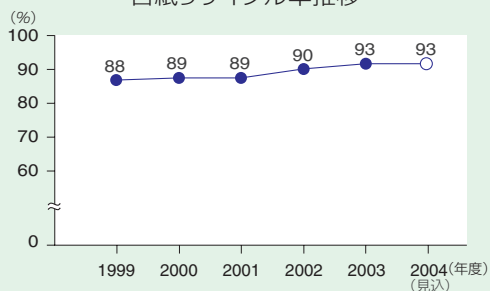
(単位:kg)

種類/年度	2001年度	2002年度	2003年度
再生に適した紙	8,107,705	8,223,434	8,548,163
瓶・缶	1,084,917	1,078,279	1,119,387
蛍光灯	55,359	31,818	41,695
発泡スチロール	34,345	35,942	44,689
厨芥・雑芥*	10,276,794	10,932,366	10,418,972
産業廃棄物*	1,249,449	719,957	671,222
生ごみ		87,164	369,945
合計	20,808,569	21,108,960	21,214,073

※厨芥・雑芥とは、最終的に焼却処分するもので、再生に適さない紙ゴミ(2003年度:599,921kg)を含んでいます。

※産業廃棄物とは、プラスチック製品、金属くず、陶磁器、ビニール等、最終的に埋立処分するものです。

古紙リサイクル率推移



古紙リサイクル率とは、
(再生に適した紙) ÷ (再生に適した紙+紙ゴミ(廃棄分))
2003年度:
(8,548,163kg) ÷ (8,548,163kg+599,921kg) = 93.44%

注文住宅事業での取組み

三菱地所ホーム(株)では、産業廃棄物の削減とリサイクルに積極的に取り組んでいます。

商品開発時における配慮

2階床箱形パネル仕様及び小屋組みのプレカット化の運用を開始し、ユニット鉄筋の使用などによる布基礎の合理化を行いました。2003年度のパネル施工実績は、2002年度比130% 507棟を実現しました。

産業廃棄物の排出抑制・リサイクル推進

三菱地所ホーム(株)だけでなく、取引先である建材メーカーと協力し梱包材の省資源化を実現しています。施工協力者を対象にした研修会を実施し、環境への配慮として分別排出が重要であることを教育しており、リサイクルを推進しています。

新築工事における

産業廃棄物の排出量削減・リサイクルの推進

2003年度は新築工事において排出される産業廃棄物総量(単位床面積あたり)の排出削減に積極的に取り組みました。削減に当たってさまざまな努力を行ってきましたが、顧客希望によるデザインの多様化(吹き抜け・ラウンドウォールの採用など)により排出量は、 $0.180\text{m}^3/\text{m}^2$ となり、2002年度年比3.4%増加となりました。なお、中期目標は2005年度末までに、1997年度比で31%削減としており、2003年度の実績は、19.6%の削減となりました。



▲木くずに混入した細かい金属を感知する金属センサーレーン



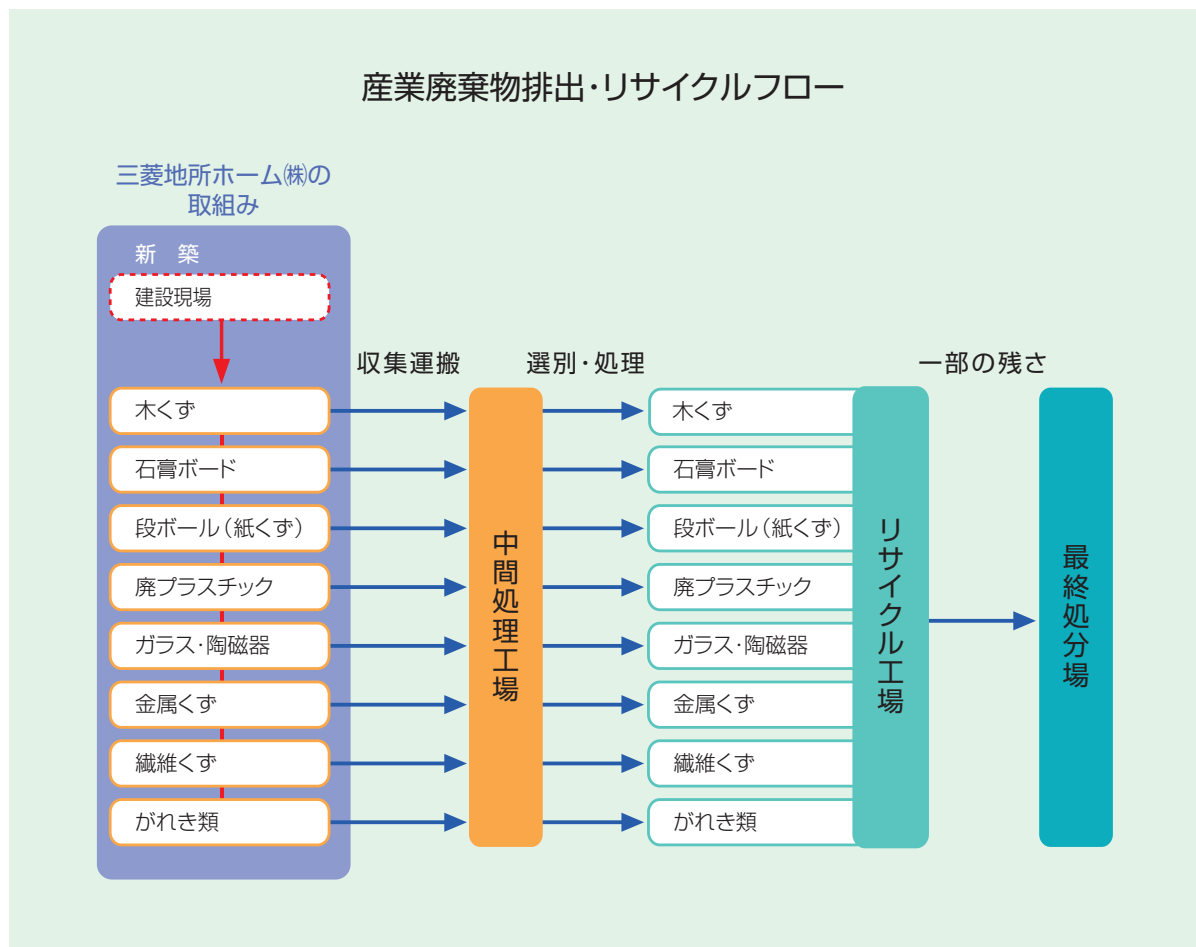
▲建設廃材から可燃物を手作業により抜取り

三菱地所ホーム(株)の新築施工現場で発生した廃棄物は専用ゴミ袋を使用して、「木くず」「廃石膏ボード」「段ボール(紙くず)」「廃プラスチック」「ガラス・陶磁器」「金属くず」「繊維くず」「がれき類」などに分別して排出しています。

それらは、一旦中間処理場に送られ、更に選別・処理されて不純物を取り除き、それぞれのリサイクル工場にてリサイクルされます。

主なリサイクルの内容は、木くずがパーティクルボードに加工されたり家畜の飼料になる他、サーマルリサイクルされます。石膏ボードは、メーカーで再資源化される他、セメントの材料にも利用されます。段ボール(紙くず)は、再生紙へのリサイクルの他サーマルリサイクルされます。

リサイクルが困難な一部の最終残さは最終処分場に運搬し、適正処分しています。



◀コンクリート廃材からの鉄筋(金属くず)抜き取り状況



◀廃プラスチック(塩ビパイプ)をリサイクルするためのカット処理状況

ホテル事業での 取組み

ロイヤルパークホテルでは、廃棄物に関して2003年度は2002年度比で5%削減をめざしました。具体的には、厨房から排出される生ごみの量を減らすために、さまざまな工夫をしています。従業員食堂にある残飯回収の流し台の下には、水切りかごを設置しています。これまで、水分を含んだまま出していた生ごみを、水を切って出すことにより、従業員食堂における生ごみの廃棄物量を約4割削減することができました。また、区分けボックスを利用することでごみ分別を徹底しており、今後も廃棄物量の削減をめざしてさまざまな努力をしていきます。



◀「ISO14001」重点管理
項目・目標のポスター



ごみ区分けボックス▶



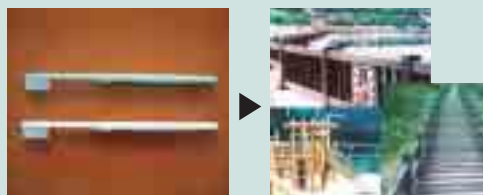
◀従業員食堂の水切りかご

汐留タワーでの取組み

ロイヤルパーク汐留タワーでは、ホテル事業の中で発生する廃棄物の量を減らすためにさまざまな取組みを行っています。

●歯ブラシ

ホテルで使用する歯ブラシはリサイクル可能なタイプを採用し、使用後収集して粉碎し公園の擬木や鉄道の枕木など他の材料に加工して再生します。



▲再生された擬木や枕木

●詰め替えタイプのせっけん・シャンプー

従来の袋とじの使い切りタイプを改め、ポンプ容器の詰め替えタイプを採用しています。使いきりタイプの半分は未使用のまま捨てられていたため、無駄なごみの量が抑制できます。



●かみそり・ブラシ

かみそり・ブラシは使い捨てタイプではなく、お客さまにお持ち帰りいただけるようにしています。また、従来の紙の箱の包装を簡易化しました。



●客室のごみ分別

客室に可燃・不燃のごみ分別ボックスを置き、お客さまにもごみ分別にご協力いただいています。



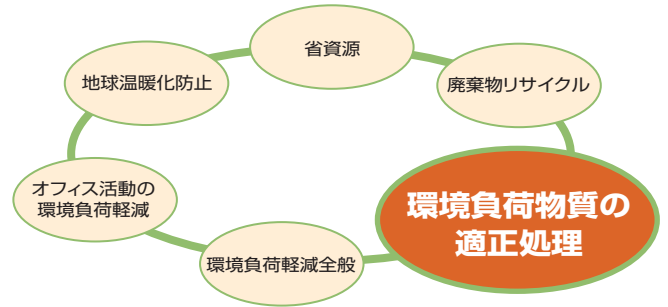
▲客室用ごみ箱
(可燃・不燃のごみを分別)



▲リネンカート
(ビン・缶・可燃・不燃を分別)

環境負荷物質の適正処理

化学物質などの環境負荷物質は、適正な管理・処理を行わなければ、環境汚染を引き起こし、人の健康や生態系に影響をおよぼしかねません。三菱地所グループでは、ビル事業におけるフロン・ハロンの適正処理やPCB廃棄物の適正保管、マンション事業におけるシックハウス対策や土壌汚染対策などに取り組んでいます。



2003年度取組み実績一覧

事業領域	取組組織	環境目的	2003年度の主な目標	2003年度実績	評価	2004年度目標／中期目標
ビル		ビル管繕工事に伴う特定物質のフロン・ハロンの適正処理	フロン・ハロン使用設備撤去（修理など含む）時の100%適正処理の実施	丸の内（7台）、有楽町（83台）、大手町（2台）で100%適正処理確認済み	○	フロン回収破壊法を遵守し、引き続き100%適正処理をめざす
		ビル管理業務における使用中のPCB製品及びPCB廃棄物の適正な保管及び管理	使用中のPCB製品の使用場所、数量などの掌握、及び継続的な管理PCB廃棄物の保管・管理状態の常時監視	2003年度分保管状況など確認届出済み	○	引き続き適正に保管する
		ビル設計における大気への放散物質の抑制・削減	設計会社の選定時等に複数の技術提案を依頼	2003年度は該当プロジェクトなし	-	プロジェクト進捗状況に応じて、確実に依頼を実施する
		ビル解体・新築工事における大気汚染の抑制・削減	施工会社の選定時等に複数の技術提案を依頼	2003年度は該当プロジェクトなし	-	プロジェクト進捗状況に応じて、確実に依頼を実施する
マンション		マンション建設における土壌汚染の回避	土壌汚染回避に向けた社内手順を策定の上、法令及び社内手順を遵守	すべての物件で実施	○	継続運用
		マンションの室内空気環境の改善	原則として全戸、住宅性能表示における「ホルムアルデヒド放散等級3」を確保	100%実施（1,983戸／1,983戸）	○	施工段階での品質管理業務を新たに加えて継続実施
		マンション管理業務における環境配慮型工事資材の採用	低VOC・低臭気塗料採用率の向上	該当業務なし	-	継続運用
注文住宅		商品開発時における環境配慮	室内空気環境の改善	部品、部材について揮発性有機化合物の放散量が少ないものへの切り替え実施とともにエアロテック搭載標準化による普及推進	○	継続運用／2007年度末まで室内空気環境の改善を実施
		リフォーム工事における室内空気汚染の抑制	ホルムアルデヒド発生量の削減	ホルムアルデヒド対策仕様板使用率100%達成 ノンホルマリン接着剤使用率100%達成	○	（2003年度にて目標達成／2005年度末まで100%実施）

- 凡例
- 三菱地所(株)ビル事業本部における取組み
 - 三菱地所ホーム(株)における取組み
 - 三菱地所(株)住宅開発事業本部における取組み
 - (株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツにおける取組み
 - 三菱地所コミュニティーサービス(株)における取組み
 - (株)ロイヤルパークホテルにおける取組み
 - (株)三菱地所設計における取組み

○:達成 △:一部達成 ×:未達成 -:該当なし

ビル事業での取組み

特定物質のフロン類及びハロンの適正管理の徹底

三菱地所(株)ビル事業本部では、空調用機器の冷媒として使用されているフルオロカーボン及び消火剤として使用されるハロンなどについて、オゾン層保護と地球温暖化防止の両側面から大気中への排出や漏出を防止し、設備機器などを撤去する際の適正な回収または破壊処理を徹底しています。

- 2003年度の回収・破壊処理実績は、フロン類38件(893.06kg)でした。
- 消火用ハロン容器を撤去する際は、施工者に「ハロンバンク推進協議会」にデータベース報告書(回収・登録)の届け出を指示し、報告書の写しを受領・確認していますが、2003年度の回収・登録実績はありませんでした。

PCB(ポリ塩化ビフェニル)廃棄物などの適正管理

ビル内で使用していたPCBを含む蛍光灯安定器の改修工事を取り進めていましたが、2003年度にほぼ完了しました。回収した蛍光灯安定器は、PCB関係法

令に基づき厳重に管理し、監督官庁に報告しています。なおPCB処理計画は、処理技術の開発状況を把握しつつ策定していきます。

注文住宅事業での取組み

2003年7月にシックハウス対策として、高断熱・高気密の新築住宅に換気設備の設置が義務付けられました。三菱地所ホーム(株)では、エアロテックの換気能力の向上をめざして一部改良を加えた他、法改正に先立ち2003年4月から換気能力の優れたエアロテックを注文住宅全商品に標準搭載しました。

また、早い段階からホルムアルデヒドの発散が最も少ない建材への切り替えを進めてきましたが、更に確認申請及び現場検査用に「使用建築材料表」を作成し、チェックを行う体制を2003年6月に確立しました。

マンション事業での取組み

シックハウス対策

三菱地所(株)住宅開発事業本部では、2003年7月1日の建築基準法改正に対応し、新基準の住宅性能評価書^{〔*1〕}の「空気環境」に関して最高等級3を取得することにより、分譲マンション「パークハウス」シリーズのシックハウス^{〔*2〕}対策をさらに強化しています。

従来から旧基準において最高等級を取得していた他、24時間換気システムを採用し、ホルムアルデヒド吸着・分解石膏ボードを使用するなど、独自の住宅性能表示システム「CHECK EYE'S」に基づき、シックハウス対策を行っています。

三菱地所の住宅性能表示システム「CHECK EYE'S」

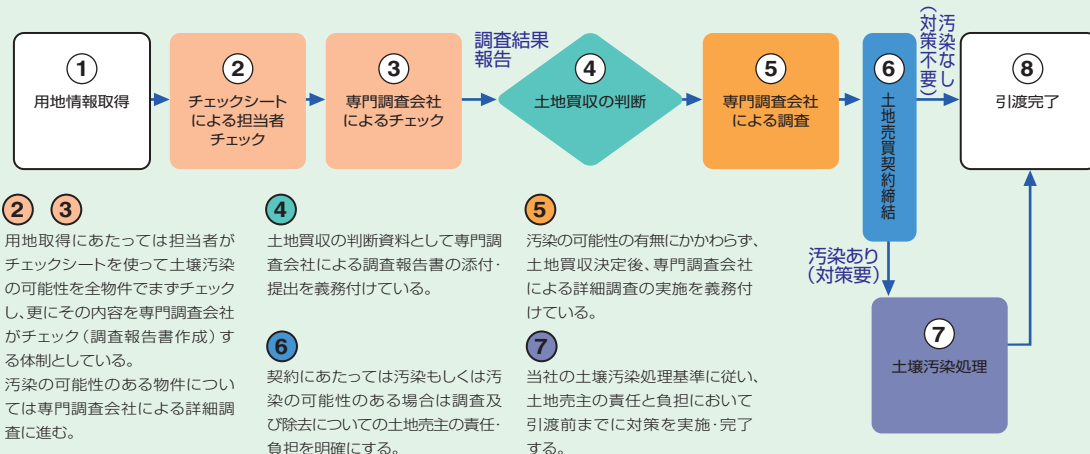
設計時、施工時、完成時、入居後とそれぞれの段階でクオリティインスペクター(三菱地所及び三菱地所設計の品質管理者であり住宅性能評価員の資格者及び資格取得予定者)が各物件の品質・性能を厳しくチェックし、その内容を書面にてお客さまに報告するシステムです。



土壌汚染調査・対策

三菱地所(株)住宅開発事業本部では、用地取得にあたって2002年6月より事前の土壌汚染調査及び対策処理をプログラム化し、実効性のある取組みを行っています。(下図参照)

三菱地所(株)住宅開発事業本部における土壌汚染対策フロー図



〔*1〕住宅性能評価書

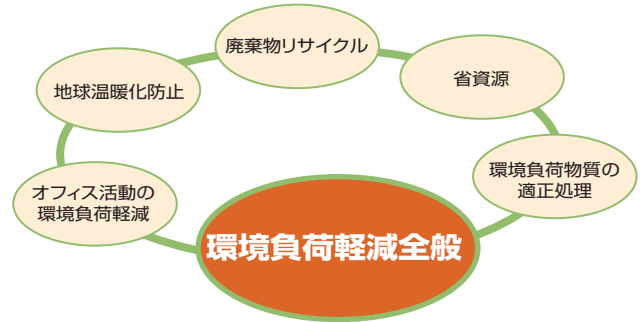
「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(品確法)に基づき、2000年10月より運用されている制度で、国の指定する第三者機関が住宅の性能評価を行った結果をまとめたもの。

〔*2〕シックハウス

建材や接着剤などに含まれるホルムアルデヒドなどの有害物質が原因で発生する室内空気汚染。

環境負荷軽減全般への取組み

取引先に対し、自社の社会的責任遂行に係る姿勢を理解していただき、協力・支援を得ることは、マネジメントの上で不可欠な要素となっています。三菱地所グループでは、間接的に環境負荷を与える事業に関しても、その軽減に努めます。また、環境への取組みは広範囲にわたりますが、安全対策その他さまざまな目標を掲げ、継続的改善に努めています。



2003年度取組み実績一覧

事業領域	取組組織	環境目的	2003年度の主な目標	2003年度実績	評価	2004年度目標／中期目標
ビル		ビル管理業務における災害時の建物及び周辺街区の安全性向上	ガラス飛散防止フィルム貼付工事:年間2,100㎡以上の貼付	3,628㎡の貼付を実施	○	2004、2005年度で各々2,350㎡以上(2005年度末で合計6,2万㎡)の貼付実施をめざす
		ビル設計における緑化環境の保全・推進	設計会社の選定時などに複数の技術提案を依頼	2003年度は該当プロジェクトなし	-	プロジェクト進捗状況に応じて、確実に依頼を実施する
マンション		マンション建設における環境配慮に積極的なゼネコンへの発注	すべての物件において、原則としてISO14001認証取得施工者へ発注	すべての物件にて実施	○	継続運用
		マンション管理業務における環境低負荷工事手法の実践	資材の搬出入、保管、廃棄方法について、環境に配慮した手法の実践	8件の改修工事にて実施	○	継続運用
設計監理業務		事業主へ技術提案を実施したプロジェクト数の確保	1項目以上の提案プロジェクト数:40%以上 7項目以上の提案プロジェクト数:14%以上	1項目以上の提案:目標を143%達成 7項目以上の提案:目標を141%達成	○	継続実施
		施工者へ計画提案を実施したプロジェクト数の確保	1項目以上の提案プロジェクト数:60%以上 7項目以上の提案プロジェクト数:30%以上	1項目以上の提案:目標を90%達成 7項目以上の提案:目標を127%達成	△	継続実施
		技術ツールの再評価	「環境共生マニュアル(住宅編)」の改善課題の抽出。「同(建築編)」「同(開発編)」「同(住宅編)」についての検討	「環境共生マニュアル(住宅編)」について社内アンケート調査を実施。「同(建築編)」「同(開発編)」「同(住宅編)」について改訂方策を策定	△	改定検討/環境配慮チェックリストと技術ツールの連携強化
		プロジェクト活動の評価尺度に関する研究	社外の新しい動向、情報の調査	CASBEE(建築物総合環境性能評価システム)について、環境品質改善検討委員会を中心に調査、検討	△	調査の継続/環境配慮チェックリストの各項目の重み付けなど実施
注文住宅		施工における環境関連苦情の削減	環境に関する苦情の削減	対象部署7部署にて37件の苦情を把握	△	各部署にて個別目標を設定し苦情の削減を行う
			地域別工事現場における騒音、粉塵・ほこりその他環境関連苦情件数の把握	対象部署にて騒音4件、粉塵その他10件の苦情を把握	○	施工における環境関連苦情を2003年度比10%削減/2008年度末までに2003年度比20%削減
		工事車両における環境関連苦情の削減	交通車両に関する苦情の削減	対象部署にて5件の苦情を把握	○	各部署にて個別目標を設定し苦情の削減を行う
		施工現場周辺の交通渋滞の緩和	工法合理化による工期短縮	パネル採用率:2002年度96%→2003年度100% フルトラス採用率:2002年度60%→2003年度84% べた基礎採用率:2002年度5%→2003年度16%(広島支店)	○	工法合理化による工期短縮 採用率目標:パネル・フルトラス90%、べた基礎5%/2008年度末までにパネル・フルトラス採用率90%、べた基礎採用率20%をめざす
		大気汚染・資源枯渇の抑制	走行距離の削減、燃費向上など(各部署毎に設定)	データ把握、走行距離削減の達成	○	各部署において目標値を設定
		設計における環境関連苦情の抑制	環境に関する苦情の把握・管理	対象部署にて1件の苦情を把握	○	環境に関する苦情の把握・管理/2008年度末までに苦情なしをめざす
		建設業務の効率化	現場ネットなどのWEB利用管理システムの採用・運用	採用システムなどの検討を開始	○	現場ネットなどのWEB利用管理システムの採用・運用により建設業務の効率化を図る
ホテル		ホテルにおけるISO14001認証取得PR活動	リリース作成など	リリース作成、ホテル情報媒体誌に記事掲載など	○	継続運用
		ホテル事業における環境配慮活動の推進	ロイヤルパークホテルのISO14001認証取得支援	支援実施	○	他ホテルでの認証取得支援など、チェーン全体としての環境配慮活動推進・支援

凡例

- 三菱地所(株)ビル事業本部における取組み
- 三菱地所(株)住宅開発事業本部における取組み
- 三菱地所コミュニティーサービス(株)における取組み
- 三菱地所設計における取組み
- 三菱地所ホーム(株)における取組み
- (株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツにおける取組み
- (株)ロイヤルパークホテルにおける取組み

○:達成 △:一部達成 ×:未達成 -:該当なし

設計業務における 環境共生技術の提案

設計監理業務における環境負荷軽減への取組み

(株)三菱地所設計では、建築・土木の竣工から解体までのライフサイクルにおいて発生する環境負荷の多くは、設計段階で低減できるとの視点に立ち、お客様への環境共生技術の提案を主要な環境活動としています。

環境取組シートの運用

この活動を管理するため、発注者及び施工者への環境配慮提案項目を著しい環境側面として管理すると共に、すべての受注業務（調査・申請業務などの技術提案になじまない業務を除く）を対象として、「環境取組シート」を作成しています。このシートは、お客さまへの技術提案と施工会社への環境配慮型施工法の検討提案を管理する社内シートです。(株)三菱地所設計にとって2003年度はISO14001認証取得後2年目の運用年度であり、4月に、運用上の利便性を改善すると共に、デザインレビューでの審査を確実にするための改訂を行い、運用を徹底しました。

環境取組シート		環境共生技術の提案	
項目	内容	備考	備考
1	敷地の緑化、敷地内樹木保存		
2	熱源機器の適正配置、高効率機器による空調エネルギーの削減		
3	制御システム、高効率機器による照明エネルギーの削減		
4	ユニット化、設備シャフトなどのゆとりの確保による維持更新性向上		
5	自然通風		
6	開口部の断熱性能向上、庇などによる日射の遮蔽		
7	屋上緑化		
8	自然採光		
9	節水型衛生器具		

▲環境取組シート

採用実績が比較的多かった環境共生技術

2003年度に新築された建築（集合住宅を除く、延べ床面積1,000m²～22,000m²）において、採用実績が比較的多かった環境共生技術を以下に紹介します。

- 敷地の緑化、敷地内樹木保存
- 熱源機器の適正配置、高効率機器による空調エネルギーの削減
- 制御システム、高効率機器による照明エネルギーの削減
- ユニット化、設備シャフトなどのゆとりの確保による維持更新性向上
- 自然通風
- 開口部の断熱性能向上、庇などによる日射の遮蔽
- 屋上緑化
- 自然採光
- 節水型衛生器具



▲敷地の緑化、敷地内樹木保存



▲開口部の断熱性能向上、庇などによる日射の遮蔽



▲屋上緑化

設計・監理業務における環境トピックス

環境配慮の次世代放送局 ～日本テレビタワーの設計

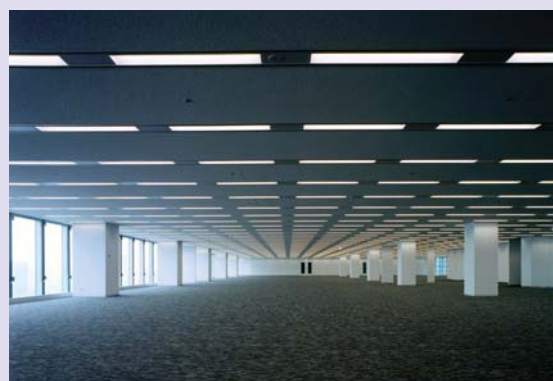
㈱三菱地所設計は、2003年4月に東京・汐留地区に竣工した日本テレビ放送網新社屋「日本テレビタワー」の設計・監理を担当しました。エネルギー使用の多い放送局だからこそ環境負荷を小さくしたいという日本テレビ放送網㈱の考えの下、徹底した環境配慮設計に取り組みました。



環境配慮設計

空調設備では、自然換気を行ったり、外気によって窓廻りの熱を除去したりと季節に応じてシステムを変更できる可変型二重サッシ「バリアブル・ダブルスキン」を開発しました。

照明設備は、窓側は屋上に設置したセンサーによる太陽追尾型のブラインド制御によって日射をカットしながら光を室内に積極的に採り入れて窓側の照明を調光し、オフィスの中では人感センサー照明制御システムを導入しています。また、自然光によりエレベータなどコア部分は昼間照明ゼロでも成り立つように工夫するなど、徹底した環境配慮により次世代の放送局として快適な都市環境の創造に取り組んでいます。



▲人感センサー照明制御のオフィス



▲窓際の熱負荷を軽減するエアフロー・ウィンドウ



▲ダブルスキンを採用したコミュニケーションスペース

設計コンセプトは3つのS

1997年の設計コンペの際に日本テレビ放送網㈱より、「超機能」という命題が与えられました。これに対し、「フレキシビリティを持った建物」と「サステナビリティ」「セーフティ」「シンパシー」という3つの設計コンセプトを設定しました。建物は超高層で、高層階にオフィス、低・中層階にスタジオ、更に低層階に店舗やホールとまったく異なる3つから成り、スタジオという大空間をどうつくるかが大きなテーマでした。構造上の特徴は、バットレスと呼ばれる建物四隅の構造柱の採用です。建物全体はこの4本の構造体に支えられていると言っても過言ではなく、高い耐震性を確保すると共に個性的なデザインの中核にもなっています。エレベータなどのコアをすべて両サイドに置くことで、内部に無柱の大空間を確保し、スタジオを配置しました。スタジオは簡単に言えばガラスのコップを逆さまに3つ積み重ねた構造です。将来的にスタジオ構成が変わっても容易に変更でき、分割したり、自由に床を設けたり、床を外せるなど、可変性を持たせており、建物の長寿化による環境負荷軽減にも配慮しています。

施設を利用した環境教育 ～高千穂大学学生会館の設計

㈱三菱地所設計は、東京都杉並区の高千穂大学の100周年記念事業として2003年3月に竣工した、学生会館「C-CENTRAL SQUARE」の設計を担当しました。多くの教育施設の設計実績から、さまざまな環境への配慮が取り入れられています。

環境配慮のガラスカーテンウォール建築

高千穂大学は、和田堀公園、大宮八幡宮に隣接し、行政からも環境配慮を求められる風致地区に立地しています。学生会館の建物は学生ホール、食堂、カフェなどの学生厚生施設の機能を持っています。設計にあたっては、100周年記念事業として「存在感」「周辺環境との調和」「交流」をコンセプトとし、ガラスカーテンウォールを採用した明るく開放的な建物としてデザインしました。ペアガラスの採用により熱負荷を低減し、省エネルギーに配慮し、またカーテンウォールのガラスリブは構造材であると共に建物の個性を醸し出しています。

環境教育の場として

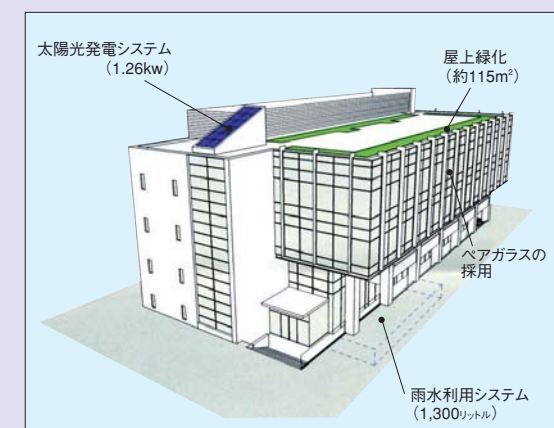
教育の場であることを考慮し、竹フローリングなど環境配慮型の素材の採用や、天井内の設備が見えるルーバー天井、更に太陽光発電の発電量表示パネルを館内に設けるなど、学生にさまざまな興味を抱かせる「しかけ」を設けています。屋上は緑化整備し、第二のキャンパスとして利用されています。また、建物の長寿命化を図り、可変性に富んだ自由度の高い建物として設計し、将来の多様なニーズに対応できるようにしました。その他の環境配慮として自然通風、自然採光を最大限に利用するなど、消費電力を抑制すると共に、貯留した雨水はトイレ洗浄や灌漑に再利用し



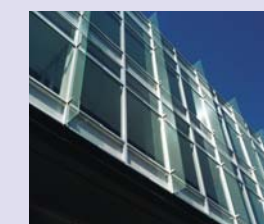
ています。教育施設ゆえに学生が自然に環境への関心を持ってほしい、そんな願いも込められています。



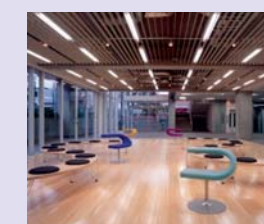
▲ハイマツなどを植栽した屋上は、庭園として学生に利用されている。



▲環境配慮された設備：太陽光発電システム、ペアガラスの採用、屋上緑化、雨水利用システム



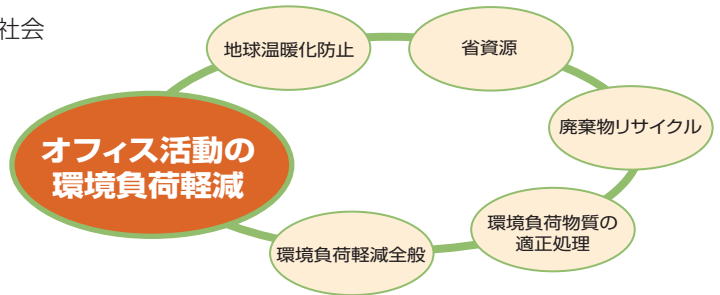
▲ペアガラス



▲1階コミュニケーションスペース

オフィス活動の環境負荷軽減

オフィスでの活動に伴う環境負荷を認識し、その軽減に取り組むためには、社員一人ひとりの理解と協力がが必要です。社員の環境への意識向上は、各家庭における環境活動にもつながります。三菱地所グループでは、省エネルギー、省資源、廃棄物・リサイクル対策、グリーン購入などを推進し、地球温暖化防止、循環型社会形成への寄与などに貢献します。



2003年度取組み実績一覧

取組み項目	取組組織	環境目的	2003年度の主な目標	2003年度実績	評価	2004年度目標／中期目標
省エネルギー		環境に配慮したオフィス活動の実践	本社・営業所の電気使用量を記録・集計・分析し、削減目標を設定し、実現をめざす	2002年度比1%削減	○	2004年度には本社移転となるが、継続運用し、設定値を定める
		電気使用量を削減する	昼休み消灯の実施部署率 60%以上 電気使用量の把握・削減	99%実施 上半期:本店移転(2月)後の使用量を把握 下半期:上半期比で8.2%削減	○	昼休み消灯の実施部署率 60%以上
	電気使用量を維持する	電気使用量の把握・管理	全社合計で2002年度比5%削減	○	全社では2003年度使用量を維持する／2005年度末までに2002年度の水準以内を維持する	
	省資源化の推進	パソコン導入時に液晶ディスプレイの導入を100%実施する	25台のパソコン入れ替えを実施し、100%液晶ディスプレイとした	○	パソコン導入時に液晶ディスプレイの導入を100%実施する／2006年度末までに対象部署のパソコンを100%液晶ディスプレイとする	
省資源・リサイクル		環境に配慮したオフィス活動の実践	本社・営業所の紙資源を有効に使うため、両面印刷やまとめコピーの奨励	対象部署合計にて100%の達成	○	2004年度には本社移転となるが、継続運用し、設定値を定める
		コピー用紙購入量を削減する	コピー用紙(カラーコピー用紙を除く)購入量 2001年度比3%削減	2001年度比23.6%増加	×	紙ゴミのリサイクルの実施部署率 90%以上
	一般廃棄物の分別徹底	ゴミ分別の実施部署率 90%以上	98%実施	○	産業廃棄物の適正処理の徹底(社外よりの苦情などの情報なし)	
	紙の使用枚数を維持する	一般廃棄物の総量削減・コピー紙の購入枚数を把握・管理	全部署にて統一集計方法により現状を把握。総量では1999年度比20%削減レベルは維持したが、2002年度より購入枚数漸増	△	各部署にて削減目標を設定／2005年度末までに1999年度比20%削減を維持	
	一般廃棄物の分別徹底	一般廃棄物のリサイクル推進	テナントビルごとに分別手順を策定、手順の遵守状況を確認	○	一般廃棄物のリサイクル推進／2005年度末までに一般廃棄物の分別を徹底	
		コピー用紙の使用量削減	コピー用紙使用量2002年度比10%削減	2002年度比7.3%削減	△	継続運用
グリーン購入		環境に配慮したオフィス活動の実践	本社・営業所の什器、文房具、紙のグリーン購入推進	月別グリーン基準外製品購入実績は全購入量の0.1%	○	継続運用

凡例

- 三菱地所(株)ビル事業本部における取組み
- 三菱地所(株)住宅開発事業本部における取組み
- 三菱地所コミュニティーサービス(株)における取組み
- (株)三菱地所設計における取組み
- 三菱地所ホーム(株)における取組み
- (株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツにおける取組み
- (株)ロイヤルパークホテルにおける取組み

○:達成 △:一部達成 ×:未達成 -:該当なし

オフィスでの省エネルギー

(株)三菱地所設計では、社員の環境負荷低減意識の持続を目的に、本・支店のオフィス内にて、昼休みの消灯を実施しています。導入にあたっては、①毎月各部署で実施状況を確認する②6割の消灯をもって合格とみなす③照明スイッチに点灯範囲の表示を行う、という工夫をしました。2003年度までは、オフィスでの電気使用量の削減率を年度目標としていましたが、2004年度からは目標から外したものの、引き続き監視していきます。



▲ 昼休み消灯状況

オフィスでの省資源・リサイクル

三菱地所ホーム(株)では省資源の観点から、日常オフィスで使用する紙をできるだけ削減し、一般廃棄物のリサイクルにも積極的に取り組んでいます。

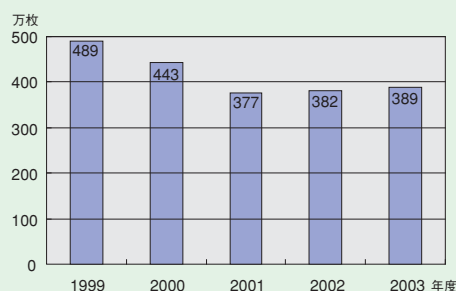
省資源

貴重な資源である紙の使用枚数の削減または維持に取り組んでいます。2002年度には中期目標である1999年度比20%削減を達成しましたが、2003年度はその水準を維持していくために、継続管理を行いました。その結果、全社で389万枚となり、2002年度比1.7%増となったものの、1999年度比20.5%削減となり、維持目標を達成しました。2004年度も継続してオフィスでの紙使用枚数の削減または維持に取り組んでいきます。

一般廃棄物のリサイクル推進

入居しているビルごとにごみ分別手順を策定し、分別手順の実施状況を確認しています。年度はじめには手順の見直しも行っており、一部の部署ではビルの分別手順に追加して活動しています。

三菱地所ホーム(株)のコピー紙購入枚数推移



オフィスでのグリーン購入

三菱地所コミュニティーサービス(株)では本社・営業所で使う什器・文房具・紙のグリーン購入を積極的に推進しています。グリーン購入とは、環境負荷ができるだけ小さい製品やサービスを、環境負荷の低減に努める事業者から優先して購入することです。オフィス活動の環境負荷低減としては、本社・営業所における什器・文房具・紙のグリーン購入を推進し、2003年度は全購入量に対するグリーン商品以外の購入実績が0.1%となりました。

三菱地所(株)の間接部門における取組み

三菱地所(株)企画管理本部(8部署)は、事務所内業務が主体で相対的に環境負荷が低いため、ISO14001に準拠した外部認証を必要としないEMS(環境マネジメントシステム)を構築し、2004年5月より運用を開始しました。2004年度の取組み内容は次の通りです。

- ① 電気使用量の削減
- ② 一般廃棄物の再資源化
- ③ 普通紙の購入量削減
- ④ 事務用品に関するグリーン購入の推進

今後毎年2月に内部監査を実施し、3月に次年度目標など重要事項の審議を行い、継続的な改善を図ります。また、本取組み内容は、今後全社的に拡大展開する予定です。

ISO14001 認証取得組織における取得範囲一覧

(2004年3月末現在)

ビル事業

三菱地所(株)ビル事業本部

ビル管理運営部署(ビル管理部、丸の内営業管理部、有楽町営業管理部、大手町営業管理部、首都圏営業管理部、横浜支店ビル営業課、三菱地所ビルマネジメント(株)の一部組織)の管理対象ビルにおける「営業管理業務、営繕工事業務及び設備運転管理業務」及びビル開発部署(ビル開発企画部、都市計画事業室)の行う「企画・開発業務」に係る活動

※2004年4月より、(株)メック・ビルファシリティーズの一部組織をビル管理運営部署の対象に追加しました。

●ビル管理運営部署の管理対象ビル

新丸ビル、文部科学省ビル^(※1)、三菱電機ビル、丸ノ内八重洲ビル、三菱商事ビル、古河ビル、三菱ビル、東銀ビル、新東京ビル、富士ビル、新国際ビル、国際ビル、新有楽町ビル、有楽町ビル、日比谷国際ビル、日本ビル、新日鐵ビル、大手町ビル、新大手町ビル、川鉄商事ビル^(※2)、晴海パークビル、晴海パークビル新館、青山ビル、三田国際ビル、新青山ビル、赤坂パークビル、横浜ランドマークタワー、丸ビル、三菱信託銀行本店ビル
[以上 29棟 管理対象面積:約241万m²]

※1 文部科学省ビルは2003年10月より三菱重工ビルから、川鉄商事ビルは2004年8月よりJFE商事ビルにそれぞれ名称変更しました。

※2 <2003年度の環境負荷データ集計範囲>
「桜木町ホールデンセンター」は2004年2月に売却し管理対象ビルから外しましたが、2004年3月31日までの環境負荷データを集計し、本報告書においては上記管理対象ビルに同ビルを加えて計上しました。これに伴い、2003年度の環境負荷データ集計範囲は30棟(対象面積:243万m²)となります。

マンション事業

三菱地所(株)住宅開発事業本部

●対象部署:住宅事業部、プロジェクト事業部、パートナー事業部、商品企画部、開発業務部、横浜支店開発課

●対象物件:首都圏分譲マンション事業(但し、三菱地所(株)単独事業に限る)

三菱地所コミュニティーサービス(株)

本社、横浜営業所、千葉営業所、多摩川事業所が管理するマンションの総合管理業務^(※1)

対象物件:223件・21,638戸

※1 2004年4月より「本社、東京東支店、東京西支店、横浜支店、千葉支店が管理するマンションの総合管理業務」となりました。

設計監理事業

(株)三菱地所設計

本店及び全支店、事務所(札幌支店、東北支店、横浜事務所、名古屋支店、大阪支店、九州支店)

注文住宅事業

三菱地所ホーム(株)

全社(但し、エクストラ事業部は施工業務を除き、不動産事業部と保険事業部はオフィス業務以外の業務を除く)

ホテル事業

(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ:全社

(株)ロイヤルパークホテル:全社

内部監査、外部審査における指摘事項と改善

ビル事業

三菱地所(株)ビル事業本部

2003年11月に内部監査を行い、マニフェスト伝票の記載に関する件など軽微な不適合3件が報告され、改善しました。2003年11月に外部審査を受け、軽微な不適合1件の指摘があり、手順書に廃棄物委託先の業務許可証の有効期限の確認を行う旨追記し、改善しました。

マンション事業

三菱地所(株)住宅開発事業本部

2003年10月に内部監査を行い、教育訓練の未実施、一部理解不足など3件の軽微な不適合事項及び1件の改善要望事項が報告され、改善しました。2003年11月に外部審査を受け、観察事項3件の指摘があり、改善しました。

三菱地所コミュニティーサービス(株)

2003年11月～12月に内部監査を行い、14件の不適合事項、7件の改善要望事項が報告され、改善しました。2004年1月に外部審査を受け、コミュニケーション事項において、緊急時における対応手順が一部不明確との指摘1件があり、改善しました。また観察事項として、適用される法規制などのチェックの仕組みを再検討すること、目的目標の設定にあたっての数値の定量化、マニュアル・手順書に記載されている自

覚教育対象者の明確化など3件の指摘があり、改善しました。

設計監理事業

(株)三菱地所設計

内部監査は全部署を対象に、2003年9月に行い、「環境取組シート」の記載、提出の漏れなどの報告があり、改善しました。外部審査は2004年1月に受け、法令遵守の確認記録の様式化、マネジメントレビュー記録の様式改善などの指摘があり、2004年度に改善の予定です。

注文住宅事業

三菱地所ホーム(株)

2004年1月下旬から2月下旬まで内部監査を行い、記録の不備などの報告がありました。従来は、内部監査で報告された不適合への処置完了期日を定めておらず、翌年度に持ち越す不適合もありましたが、2003年度からは、不適合の処置を1か月以内に完了

するように定め、迅速に対応・改善しました。2003年8月に外部審査を受け、EMSの運用を、2003年度より事務局主導ではなく、各部署が主体的に計画・運用する体制に改めたことについて評価されましたが、各部署の運用体制に起因する、軽微な不適合の指摘を受けました。EMS小委員会を開催し、目的・目標の見直しを行い、改善しました。

ホテル事業

(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ

(株)ロイヤルパークホテル

2004年2月及び3月に内部監査を行い、2月の監査では緊急事態対応手順書に関する不備など重大な不適合2件、文書記録類に関する事項など軽微な不適合12件が報告され、3月の監査では教育訓練に関する事項として軽微な不適合3件の報告があり、いずれも改善しました。2004年3月に外部審査を受け、法規制登録簿の不備など軽微な不適合2件の指摘を受け、改善しました。

環境への取組みに関する第三者コメント

三菱地所グループの環境への取組みに関して有識者の方々からコメントをいただきました。

時代を超えた文化の尊重が環境への第一歩であり、街は文化である。住み、動く人々の立場で楽しく街づくりを行い、永続的に住みたい、働きたい、街を残したいと思ってもらえることが「サステナビリティ」である。

ニューヨークでは、摩天楼の98%以上が200年以上も前から杉の木でできた貯水タンクを使っている。どんな新築ビルでも「おいしい水」を飲む知恵を残すことが街の文化になっている。わかりやすく目に見える形で、人々のライフスタイルに影響を与えていくことが、街づくりのトッパーランナー=文化創造の担い手としての環境における社会的責任ではないだろうか。



武蔵工業大学環境情報学部教授
グリーン購入ネットワーク代表

中原 秀樹

専門分野 サステナブル・コンサンプション
環境マネジメント



江戸川大学社会学部環境デザイン学科教授
NPO法人荒川流域ネットワーク代表

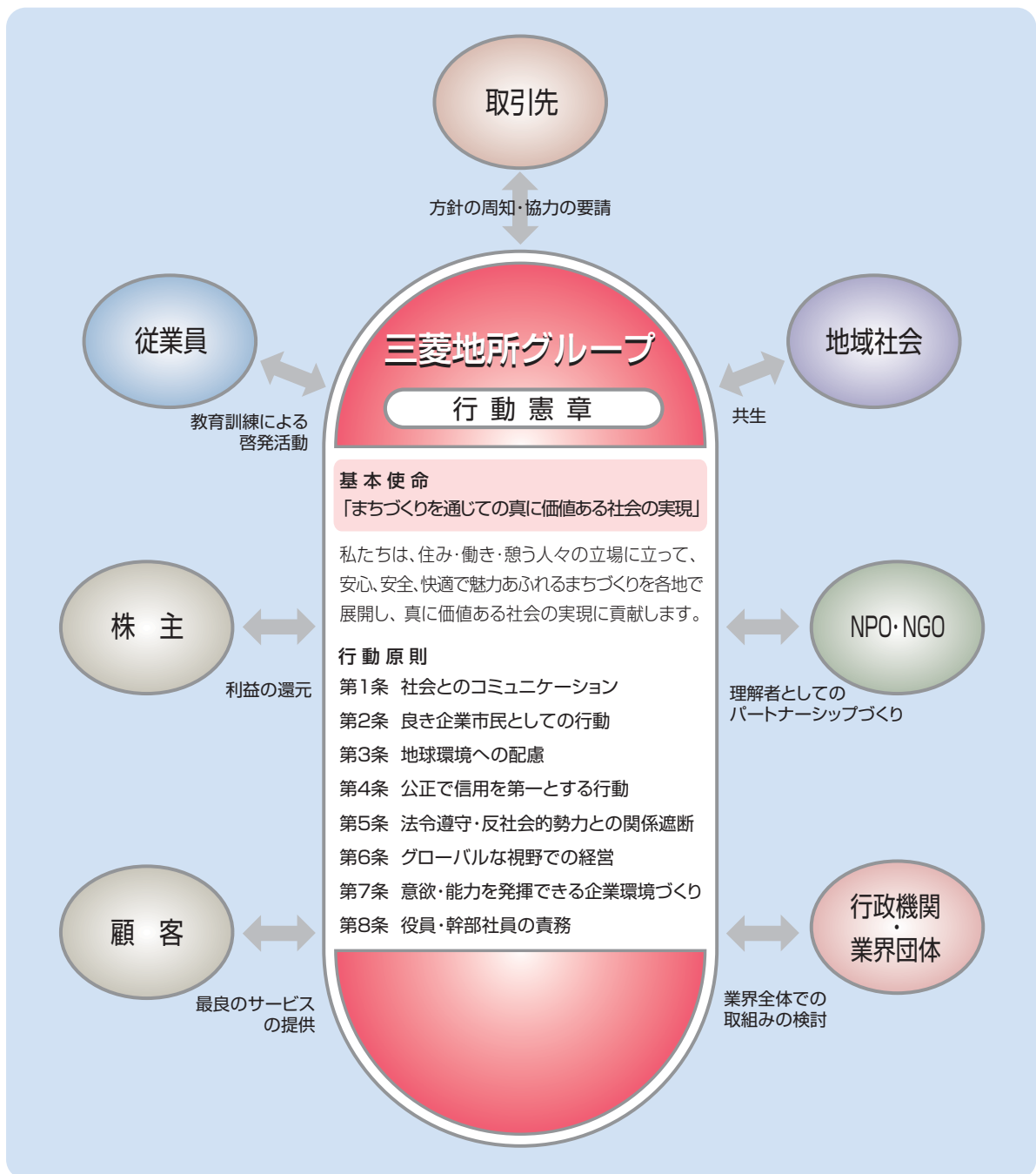
恵 小百合

専門分野 都市アメニティ論
環境心理学



社会活動に対する基本姿勢

三菱地所グループの基本使命は、「まちづくりを通じての真に価値ある社会の実現に貢献する」ことです。そのためには、ステークホルダー^[*1]の意識や期待と実際の企業活動とを整合させ、良好な関係を構築・維持することが大切であると考えています。



[*1]
ステークホルダー

顧客、株主、従業員、取引先、投資家、地域社会など企業を取り巻く利害関係者の総称。

社会とのコミュニケーション

三菱地所グループは、地域社会とのコミュニケーションとして、積極的に地域行事に参加し適切に情報を提供するなどして、企業活動に関する理解を得られるように努めています。また企業情報を積極的かつ公正に開示します。

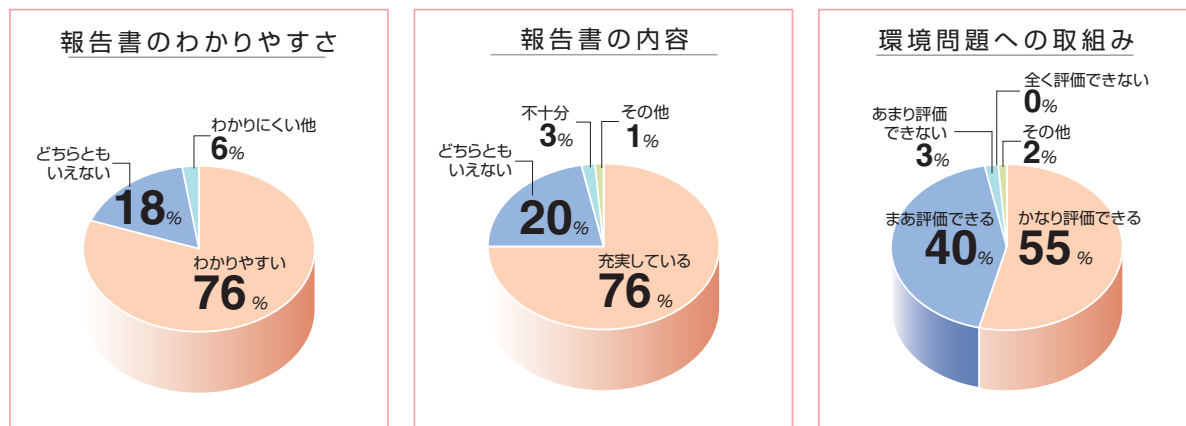
顧客・株主への情報開示

三菱地所グループでは、財務情報はもとより環境への取組み、社会貢献活動の情報も積極的に開示しています。ホームページには、「環境への取組み」(<http://csr.mec.co.jp/eco.html>)、「社会貢献活動」(<http://csr.mec.co.jp/kouken.html>)のページを設け、タイムリーに情報発信しています。また、株主の皆さまに配布する事業報告書にも「環境保全への取組みと社会貢献」を掲載しています。



「環境報告書2003」アンケート結果

三菱地所グループ「環境報告書2003」アンケート調査に対し、66件のご回答を頂きました。



● 関心のあった記事について (上位4項目)

1. 特集「丸の内再構築事業における環境への取組み」 62%
2. 三菱地所グループにおける環境負荷低減に向けた取組み 56%
3. 環境経営 (環境経営体制、環境目標と実績、環境会計等) 46%
3. 社会環境コミュニケーション 46%

● 報告書への記載希望事項、ご意見、ご感想

1. 現場の顔が見える記事、現場の声の記載 4件
2. 文字が多い、文字が小さい 4件
3. グリーン購入の記載 3件
- 4 丸の内以外での取組み、横浜地区での取組み 2件

● 「アンケート結果」

アンケート結果を踏まえ、本報告書では以下のように対応しました。

- 文字を大きくし、各ページの余白もより多くしました。
- 「丸の内再構築事業における環境への取組み」については、本報告書においても特集として掲載しました。(5~8ページ)
- 横浜地区での取組みを掲載しました。(9ページ)

社会貢献活動

三菱地所グループは、良き企業市民として、地域社会と共生し、互いの利益を調和させて発展をめざし、地域社会との交流やボランティア活動への参加・支援、芸術・文化支援、NPOやNGOとの協働、海外への経済的支援など、社会貢献活動に積極的に取り組んでいます。

地域社会との交流

「夏休み親子散策会～Discovery in Marunouchi」

2003年8月、「夏休み親子散策会」〈主催:大丸有エリアマネジメント協会、協力:三菱地所株〉が開催されました。これは子どもの夏休み期間中に、丸の内ワー



▲夏休み親子散策会

カーが家族と一緒に丸ビルなど丸の内のさまざまなスポットを散策するもので、93名が参加しました。

泉パークタウン街開き30周年記念事業

三菱地所株が宮城県仙台市で開発中の「泉パークタウン」が、1974年の宅地分譲開始以来30年目を迎え、2004年4月に記念事業の一環として「タウン!タウン!カーニバル」を開催しました。同イベントは住



▲タウン!タウン!カーニバル

民参加型のファミリーイベントで、2日間で約1万人の来場がありました。

夏休み親子環境学習

親子で自然に親しんでもらうことを目的に、1997年より三菱地所株と(財)日本野鳥の会の共催にて、「夏休み親子環境学習」を毎年実施しています。2003年度は、千葉県谷津干潟自然観察センターにて、14



▲夏休み親子環境学習

組32名の親子が参加し、野鳥をはじめとしたさまざまな生き物を観察しました。

丸の内さえすり館



東京都千代田区丸の内3-4-1
新国際ビル1階
TEL/FAX : 03-5220-3389
E-mail:saezurikan@nifty.com

月～金 11:00～17:00
土 13:00～17:00
(休館日/日・祝祭日)

丸の内さえすり館は、1999年より三菱地所株と(財)日本野鳥の会とが協働して東京丸の内のオフィスビル内に開設、運営しています。同館のスペースは三菱地所株が無償で提供しており、2004年3月までの来館者累計は16,220人となりました。都心の立地を生かして幅広い層の人々が訪れることのできる憩いの場として、環境保全意識の向上や丸の内地区の魅力づくりに資することを目的に、野鳥に関する写真や絵画、模型など多様な作品を月替わりで展示しています。

出張!野鳥のお話隊

「丸の内さえすり館」に足を運ぶことのできない方のために、都内の福祉施設や児童館を対象に、同館のボランティアが出向き、野鳥のスライド上映会や朗読会などを行っています。



ボランティア活動・メセナ活動

ボランティア支援制度

三菱地所(株)では、1995年にボランティア支援組織「社会人倶楽部」を設置し、2001年より下記のような支援制度を運用しています。

「社会人倶楽部」の支援制度概要

ボランティア休暇	積立休暇をボランティア休暇として取得可(年間5日まで)
ソーシャル・ラーニング	就業時間内のボランティア活動可
ボランティア保険付保	ボランティア活動中の事故を補償する保険を会社が付保(家族も対象)する
活動費補助	ボランティア活動の参加費・交通費の一部を会社が補助する
マッチング・ギフト	社員が1年以上継続して活動する団体へ金銭や物品を提供する場合、会社が同額を上乗せする
社員提案型支援プログラム	ボランティアに関する社員の提案(募金、研修、サークル設立、活動コーディネート)を会社が支援する

「野鳥と自然のお便り」の発行

三菱地所(株)では、目の不自由な方のために「野鳥と自然のお便り」を制作・発送しています。野鳥や自然の情報などをカセットテープにまとめたもので、社員ボランティアがナレーションや発送作業に携わり、年間4回計約6,000本を発行しています。

「新西六郷少年少女合唱団コンサート」開催

三菱地所(株)は、1996年より毎年、お年寄りや障害者を招待する福祉コンサートを開催しています。出演は音



▲新西六郷少年少女合唱団

楽教育を通じて健全な青少年の育成を実践するジュニア合唱団「新西六郷少年少女合唱団」とゲストミュージシャンで、2003年度は東京、横浜、仙台にて計4回のコンサートを開催しました。

「キラキラっとアートコンクール」開催

三菱地所(株)は、社会福祉法人東京コロニー・アートビリティの協力を得て、2002年度より障害児のための児童画コンクールを開催しています。応募作品はすべてインターネットで公開(<http://www.kodomonoe.com/>)

し、第2回の開催となる2003年度は、応募420点のうち優秀作品60点の原画展を、東京、横浜、名古屋にて開催しました。



▲キラキラっとアートコンクール会場(横浜)にて

交響楽団への支援

三菱地所(株)は、1991年よりスペシャルサプライヤーとして「NHK交響楽団」を支援しています。また、「日本フィルハーモニー交響楽団」の支援も行い、音楽文化の発展を願っています。



▲NHK交響楽団

© S.Takehara

丸の内若手音楽家が街頭ライブ

2003年11月、丸ビルにおいて女性4人のユニット「モーディア」のライブが開催されました。これは、三菱地所(株)がNPO法人「街角に音楽を」と連携し、若手音楽家に丸の内エリアでの活動の場を提供したもので、今後は定期的に街頭ライブを開催し、「丸の内出身アーティスト」の育成を進めていきます。



▲丸の内街頭ライブ

NPO・NGOとの 協働・海外支援

「オフィス家具リユースネットワーク」

三菱地所(株)では、管理するビルでの事務所移転などにより発生する不要なオフィス家具の有効活用を図り、民間非営利団体や社会福祉施設などに提供する取組み「オフィス家具リユースネットワーク」を1998年度より行っています。2003年度は11団体に対し499点のオフィス家具を提供しました。



▲オフィス家具の提供

「丸の内NPOプラザ協議会」結成

三菱地所(株)は、2003年11月に、NPO法人日本NPOセンター、(社)日本フィランソロピー協会と協働で、「丸の内NPOプラザ協議会」を結成しました。同協議会は、全国のNPOをより効果的に支援していくと共に、丸の内が市民活動の情報発信拠点として一般市民の社会活動への参加を促進することを目的としています。

「フォスター・プラン展」開催

三菱地所(株)は(財)日本フォスター・プラン協会^{〔*1〕}の協力により、2003年7月からアジアとアフリカの2カ国で、海外支援のプロジェクトを展開しています。プロジェクトの一環として同協会を紹介するパネル展を2003年12月16日から3日間開催しました。パネル展ではブルキナファンの子どもたちの生活をビデオで紹介した他、子どもたちの書いた絵や手紙、「現実の村」と「夢の村」を描いた「夢のこいのぼり」を展示し、来場者にフォスター・ペアレント^{〔*2〕}の参加を呼びかけました。

〔*1〕
日本フォスター・
プラン協会

開発途上国の子ども
たちを取り巻く生活環
境の向上をめざし、地
域開発を支援する国
際援助団体(NGO)。

〔*2〕
フォスター・
ペアレント

途上国の子どもたち
と交流しながら月々の援
助金で地域開発プロ
ジェクトを支えてもらう
制度。

〔*3〕
中国緑化協力
写真展

NPO法人緑の地球ネ
ットワーク、社団法人
国土緑化推進機構が
主催。



▲ブルキナファンの子供たちが描いた「夢のこいのぼり」

「海外支援プロジェクト」実施

三菱地所(株)は、社内ボランティア組織「社会人倶楽部」による寄付に、同額寄付を加えた「マッチングギフト」(45ページ参照)により、(財)日本フォスター・プラン協会を通じて2003年7月から海外支援プロジェクトを実施しています。フィリピンのサマール島では、「障害児の医療支援プロジェクト」として155人の子どもたちに診療、リハビリや各種講習会を行い、アフリカのブルキナファソでは「命を守る水支援プロジェクト」として、井戸3基の掘削とトイレ180基の建設を行います。



▲「海外支援プロジェクト」の対象国



▲アフリカでの「命を守る水支援プロジェクト」

「中国緑化協力写真展」(協賛)

三菱地所(株)は、NPO支援の一環として、2003年10月26日から1週間、東京駅丸の内北口ドームで開催された「中国緑化協力写真展」^{〔*3〕}に協賛しました。この写真展は、中国の内陸部を中心に深刻化する砂漠化や水問題について、その実情をお知らせし、環境問題に対する国際的な協力の必要性を訴えるものです。会場では中国山西省大同市で植林を行う日本のNPOとそれを支える人々の苦労と喜びを伝える写真パネル約80点が展示されました。



▲中国緑化協力写真展会場

職場環境

企業活力や創造性を維持するためには、役員・社員が意欲をもってその能力を発揮できるような企業環境づくりが大切です。このため三菱地所グループは「活力や創造性のある職場環境づくり」をめざしてさまざまな職場環境改善への取組みを行っています。

人権啓発・職場環境改善への取組み

人権啓発の推進

三菱地所グループでは社員の一人ひとりが国際的な人権状況を深く学び、市民生活においても積極的な役割を果たしうる状況を創出することが、企業の社会的責任を果たしていく上で大切だと考えています。このような認識の下に、三菱地所(株)では「人権啓発委員会」を設置し、同和問題、女性、障害者など広く人権問題についての研修を全社的に反復継続して実施し、



▲人権研修にて

差別を「しない、させない、許さない」という具体的な行動に結びつく研修を心がけています。

セクシュアル・ハラスメントの防止

三菱地所グループでは、グループ各社にセクシュアル・ハラスメント相談窓口を設置し、グループ全体でセクハラ防止に向けた取組みを推進しています。

また三菱地所(株)では、セクシュアル・ハラスメントの不当性の意識啓発用に、リーフレットを作成・配布すると共に人権研修を役員・社員に対して実施しています。更に社内外に苦情・相談窓口を設置し、厳正に対応することになっています。

社員の心身にわたる健康保持・増進への取組み

健康管理体制

三菱地所(株)では毎年1回実施する全社員対象の定期健康診断において、成人病予防の検査項目の充実、二次検診、各種要注意者検診などを行っています。また「衛生委員会」を毎月開催し、社員の健康保持・推進に取り組んでいます。

更に、三菱地所健康保険組合では、疾病予防のための人間ドック・健康診断費用、医薬品費用、体力増進を目的とした体育奨励費の補助などを行っています。

出産・育児・介護に関する諸制度

三菱地所(株)の育児休業制度では、法令に基づき子どもが3歳に達するまでの期間は育児休業が短時間勤務を、小学校に就学するまでの期間は深夜業の制限を申請することができます。介護休業制度では、1年間の介護休業、3カ月間の短時間勤務、介護サービス費用助成、または深夜業の制限を申請することができます。

心の健康

心の健康維持・増進のために、1991年4月より臨床心理士の資格を有するカウンセラーを配したメンタルディベロップメントルーム(MDルーム)を設置し、グループ会社の社員が気軽に相談できる体制を整えています。

喫煙ルールの徹底

三菱地所(株)では社内ガイドラインを定め、そのガイドラインに基づき部署ごとに喫煙ルールを定めています。このルールは部署ごとに設置された喫煙対策責任者が徹底を図っています。

雇用の状況

人事制度改革の推進

三菱地所(株)では2000年度より「社員の主体性・自律性の尊重」「挑戦的かつ創造的な組織風土の醸成」を基本理念とした人事制度改革を推進しています。それに伴い、目標管理制度を導入し、それに処遇を連動させた成果主義とし、併せて選定年制度や選択型研修を行っています。

採用活動

三菱地所(株)では「オープン&フェア」という方針の下に、大学・学部・学科不問の完全オープンエントリー制度を採っています。必要な情報はすべて提示し、できるだけ学生の皆さんとコミュニケーションを図っています。

健全な労使関係

基幹職などを除く全従業員(約1,000名)の組合員からなる三菱地所労働組合と労働協約を締結し、高い信頼関係の上で会社の向かうべき方向性について真摯に話し合い、健全な労使関係を構築しています。

社外からの評価

三菱地所グループの取組みが各界から評価を受けました。

「DJSI」に 4年連続で選定

2003年9月、三菱地所(株)は、Dow Jones Sustainability Indexes (DJSI)に4年連続して選定されました。米国Dow Jones社は、世界26カ国2,500社の優良企業から持続的成長が見込まれる企業を選定し、インデックスとして公表しています。



「FTSE4Good Global Index」に 3年連続して選定

2004年3月、三菱地所(株)は英国FTSE社から「FTSE4Good Global Index」の構成銘柄として3年連続して選定されました。



「FTSE4Good」は、企業責任基準を満たす企業を選定することを目的とし、CSRの世界的な投資格付指数として高い評価を集めています。

「ディスクロージャー優良企業」で 2年連続1位

2003年10月、三菱地所(株)は、日本証券アナリスト協会による「ディスクロージャー優良企業選定」において、2年連続で建設・住宅・不動産部門の1位に選定されました。本制度は、アナリストが企業の自発的、積極的な開示活動などを評価し毎年優良企業を選定するものです。

第7回環境レポート大賞 「環境報告優秀賞」受賞

2003年9月発行の三菱地所グループ「環境報告書2003」が、(財)地球・人間環境フォーラム、(社)全国環境保全推進連合会主催の第7回環境レポート大賞「環境報告優秀賞」を受賞しました。グループ各社の異なる事業を、総合不動産業として、「まちづくり」=「コミュニティの創造」の視点からとらえたことなどが評価されました。



社会活動に関する第三者コメント

三菱地所グループの社会活動に関して有識者の方々からコメントをいただきました。

三菱地所と日本野鳥の会の協働運営による「丸の内さえずり館」は、自然観察や写真撮影、野鳥の声のお便りなどさまざまな活動グループが派生しています。OBの方々も参加され地域社会へ参加することにつながる可能性もあり、大変評価できます。海外支援プロジェクトは開発だけでなく地域にねざした人材を育てるという点で、NPOなどと連携した発展が期待されます。社会貢献の目的をより明確にしたボランティア休暇などを通じて多くの社員が参加するよう、地域活動体験を奨励することが今後の課題でしょう。



東京大学大学院教育学研究科教授

佐藤 一子 (さとう・かつこ)

専門分野 社会教育
地域文化研究

三菱地所の社会貢献は環境・文化・福祉と多岐にわたり、NPOと協働した地道な努力をされている点で高く評価できます。社会貢献を社員教育の一環として取り組むことで、一層充実したものになるでしょう。そのためには、会社にふさわしいビジョン(特定の目的)を持って社会貢献を行い、その結果を会社として吸収していくことです。また、NPOとの協働も都度見直しつつ、長期的に支援していくことだと思います。社会貢献活動は、企業にとって積極的な意味となる位置付けも必要です。例えば、会社がNPOを支援する形として、社員を派遣し研修の場として活用するののも一方案と考えられます。



東京農工大学農学部助教授

朝岡 幸彦

専門分野 社会教育
環境教育

三菱地所グループ事業概要

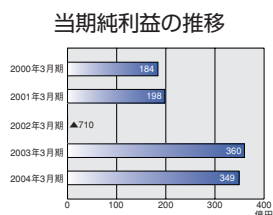
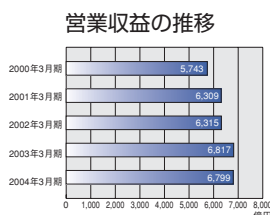
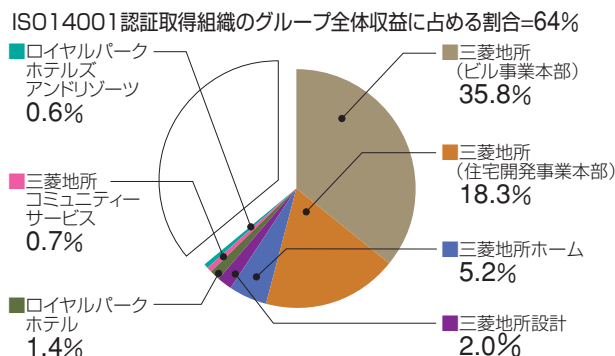
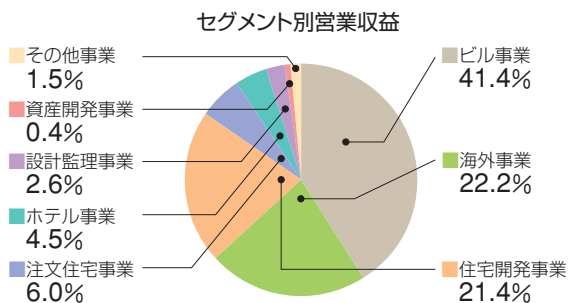
財務データ・グループ概要

三菱地所グループの財務データ (2003年度の業績)

2003年度の業績はビル事業、住宅開発事業などにおいて前年度に比べ減収となったものの、販売費及び一般管理費の削減などにより増益を確保しました。この結果、営業収益は679,918百万円(前年度比0.3%減)、営業利益は103,749百万円(同比8.0%増)、経常利益は78,701百万円(同比17.5%増)となりました。

当期純利益については、ビル建替などによる固定資産除去関連損を計上したことなどによる特別損失が大きく影響し、34,989百万円(同比2.9%減)となりました。

不動産業界では、オフィスビル市場において、空室率の高止まりや賃料相場の下落傾向を基調とする厳しい状況が続く一方、住宅市場では特に都心部でのマンション供給が高水準で推移する中、全体としては好調を維持しました。こうした事業環境のもと、事業領域ごとに事業環境を見据え、市場の成長性や当社グループの優位性を考慮して、適切な経営資源の配分を行うことなどにより、企業価値の更なる向上を図っていきます。



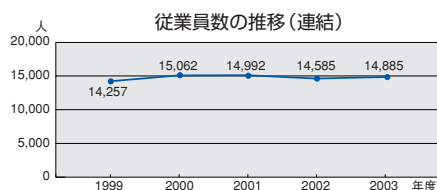
三菱地所グループの概要

三菱地所グループ(2004年3月31日現在)

グループ会社 222社(国内44社、国外178社)
 連結売上高 679,918百万円
 連結経常利益 78,701百万円
 従業員数 14,885人

三菱地所株式会社(2004年3月31日現在)

商号 三菱地所株式会社
 本店 〒100-8133 東京都千代田区大手町一丁目6番1号
 設立 1937年5月7日
 資本金 86,534,186,632円
 営業種目 オフィスビル・商業施設等の開発、賃貸、管理/マンション・建売住宅等の建設、販売/住宅用地・工業用地等の造成、販売/余暇施設等の運営/不動産の売買、仲介、コンサルティング
 営業収益 379,340百万円
 従業員 1,583名(出向者含む)
 連結対象会社 連結子会社222社、持分法適用子会社及び関連会社33社



報告対象会社の 一覧

報告対象会社は下記46社であり、2004年5月現在で「三菱地所グループ環境憲章」を共有しています。

- | | |
|-------------------------------|-----------------------|
| 三菱地所(株) | (株)三菱ライフサービス |
| 三菱地所ビルマネジメント(株) | 三菱地所住宅販売(株) |
| (株)三菱ビルマネジメント | 三菱地所コミュニティサービス(株) |
| (株)メック・ビルマネジメント | (株)泉パークタウンサービス |
| (株)メック・ビルファシリティーズ | (株)三菱地所設計 |
| 丸ノ内建物管理(株) | (株)メック・デザイン・インターナショナル |
| 千代田建物管理(株) | 三菱地所投資顧問(株) |
| (株)北菱シティサービス | (株)アスコットジャパン |
| (株)日比谷シティ | 三菱地所ホーム(株) |
| 丸の内駐車場(株) | (株)三菱地所住宅加工センター |
| (株)グランドパーキングセンター | (株)ロイヤルパークホテル |
| 有電ビル管理(株) | (株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾート |
| (株)アークシティ | (株)横浜ロイヤルパークホテル |
| (株)北陸シティマネジメント | 三菱地所観光開発(株) |
| (株)エムジェイビルサービス | (株)ロイヤルパークイン名古屋 |
| 丸の内熱供給(株) | (株)東北ロイヤルパークホテル |
| (株)横浜スカイビル | (株)ロイヤルパーク汐留タワー |
| (株)横浜スイミングセンター ^[*] | (株)メックアーバンリゾート東北 |
| 日光ビルサービス(株) ^[*] | 東日本開発(株) |
| 京葉土地開発(株) | (株)リーヴ・スポーツ |
| (株)イムス | (株)四季リゾート |
| 丸の内ダイレクトアクセス(株) | メック情報開発(株) |
| 東京ギャラリー(株) | (株)メック・ヒューマンリソース |

[*]
 (株)横浜スイミングセンターと日光ビルサービスは非連結対象です。

三菱地所グループの事業概要と今後の展開

三菱地所グループは、総合デベロッパーとして、幅広い不動産ビジネスを手がけています。世界でも有数のビジネスセンター「丸の内」で進めている再構築事業をはじめ、さまざまなプロジェクトを通じて得たノウハウをあらゆるエリアに展開します。

ビル事業

ビル事業では、国内主要都市でのビルの賃貸・管理を中心に、大型ショッピングセンターの運営、地域冷暖房事業などを全国で展開しており、快適な空間とさまざまな管理運営サービスの提供を行っています。現在丸の内再構築を最重要課題と位置付け、ビルの建替及び大規模リニューアルによる機能更新を進めています。当事業部門では、「地球環境との共生を図り、持続可能な開発を行う」ことが将来を見つめた街づくりの重要なテーマととらえ、省資源・省エネルギー、廃棄物の削減、防災対策など環境に配慮した事業活動を行っています。こうした取り組みをより一層充実したものとすため、2003年11月にISO14001の認証範囲をビル管理運営部署からビル開発部署を含めた部門全体へと拡大しました。



ビル事業本部長
渡邊 泰彦



住宅開発事業

住宅開発事業は常に住む人の立場に立ち、優れた住環境の提供を目的として、マンションや建売住宅、宅地の開発・分譲の他、マンションの管理業務、不動産の有効活用に関するコンサルティングなどを行っています。住宅開発事業本部では、地球環境問題が重要な経営課題の一つであるとの認識の下、環境経営を確実に実行すべく、2002年に取得したISO14001の認証範囲を首都圏全域の分譲マンション事業(単独事業)に拡大しました。建物の商品企画における環境配慮、工事施工段階における環境負荷軽減の推進を発注者の立場から促すなど、環境マネジメントシステムに則った上で、環境負荷の継続的な軽減を図りながら、暮らしを豊かにする生活空間の創造、魅力あふれる街づくりを心がけ、真に価値ある社会の実現をめざし行動しています。



住宅開発事業本部長
森本 淳之



海外事業

海外事業部門では、統括会社であるロックフェラーグループ社(RGI)の下で、ニューヨーク、ロンドンなどにおいてオフィスビルを所有・運営する他、全米各地で不動産開発事業を行っています。また、RGI傘下のクッシュマン&ウエイクフィールド社は、不動産仲介コンサルタント業務を中心とした総合不動産サービス業務を世界の49カ国においてワールドワイドに展開しています。2003年5月にはロンドンの金融街シティのセントポール大聖堂隣地に、オフィス・店舗からなる複合開発である「パタノスタースクエア」再開発プロジェクトが完工し、セントポール大聖堂という建造物の隣地に相応しい歴史的な街並みを再現しています。本プロジェクトは複合開発でありながら、中央広場にインフラ機能を集約することで、各ビルの自由なタイミングでの開発を可能にし、将来的にも街が健全な新陳代謝を繰り返すサステナブル・コミュニティの実現を開発のコンセプトに取り入れています。



海外事業部門担当役員
木村 恵司



注文住宅事業

注文住宅事業では、豊かな人生のベースとなる高品質な住宅供給をめざし、三菱地所ホーム(株)を中心に個人注文住宅及び法人建売住宅の建築請負を行っています。主力の2×4工法の戸建住宅事業では、業界に先駆け全館24時間冷暖房換気(エアロテック)の住宅を商品化し、これまで3,000棟を超える住まいを供給しました。2004年4月にお客さまの個性を反映した自由設計デザインの新商品「Cerenity」(セレニティ)を発売するなど、より一層ラインナップを拡充して多様なニーズにお応えしています。1999年に住宅メーカーとしてはじめて全社でISO14001の認証を取得し、省エネでシックハウス対策にも効果的な「エアロテック」を全商品に標準装備するなど、環境負荷低減に積極的に取り組んでいます。



注文住宅事業部門担当役員
三菱地所ホーム(株)社長
鯉沼 宏治



設計監理事業

設計監理事業は、(株)三菱地所設計を中心に、インテリア部門を担う(株)メック・デザイン・インターナショナルと共に、建築及び土木関連の設計・監理をはじめ、リニューアル業務、都市開発関連の各種コンサルティング業務を行っています。(株)三菱地所設計は、「環境・文化・未来のランドデザイナー」をカンパニースローガンに、三菱地所グループを支えてきた技術力をフルに活用し、本店の他、札幌、東北、名古屋、大阪、九州の5支店と横浜事務所の約400名の社員が、「環境との共生」という新しい時代の街づくりに取り組んでいます。2003年4月には中国でのビジネス機会を獲得するため、中国の大手設計事務所と提携するなど、建築設計の分野でのリーディングカンパニーに向け、積極的に事業を展開しています。



設計監理事業部門担当役員
(株)三菱地所設計社長
小田川 和男



資産開発事業

資産開発事業本部では、機関投資家の資金や個人金融資産などを背景とする投資家市場での収益用不動産に対する需要と期待に応え、「開発」機能として、優良な収益用不動産の開発・稼働・売却というデベロップメントビジネスと法人顧客の資産を有効に活用するソリューション機能の強化に注力しています。また、「運用」機能として、資産の運用・運営管理というマネジメントビジネスを展開しています。収益用不動産の開発にあたっては、屋上緑化・高効率機器の採用・排出土を少なくする建築計画・化学物質や揮発性有機化合物(VOC)の使用低減を行うなど、環境への負荷軽減を図っています。



資産開発事業本部長
宮本 照武



ホテル事業

ホテル事業は、ホテル統括会社である(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツが各ホテルの経営・運営を統括し、経営の効率化、ノウハウの蓄積、運営レベルの向上を推進しています。2003年7月には、東京・汐留地区に都内2カ所目のホテル「ロイヤルパーク汐留タワー」を開業し、東京、横浜、仙台など国内で8ホテル2,362室を「ロイヤルパークホテルズ」として展開しています。ロイヤルパークホテルズでは地球環境への配慮を経営の重点課題と認識し、グループホテルでのISO14001の認証取得を推し進める(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ・(株)ロイヤルパークホテルは2004年3月取得)と共に、循環型社会の実現に向けて環境保全に取り組んでいます。



ホテル事業部門担当役員
(株)ロイヤルパークホテルズ
アンドリゾーツ社長
木村 恵司



余暇事業

余暇事業では主として、フィットネスクラブやゴルフ場の経営など、余暇時間の拡大や高齢化社会に対応する事業を展開しています。フィットネスクラブを運営する(株)リーヴ・スポーツは、「フィットネスクラブ リーヴ」9店舗、フットサルクラブ1店舗、マッサージサロン2店舗を首都圏において展開しています。ゴルフ場事業については、コース・施設の充実を図るとともに、コストダウンによる経営効率化を進めており、発生する刈草などの廃棄物について、環境配慮の観点から取り組んでいきます。その他、会員制のテニスクラブなどの都市型余暇事業も展開しています。



余暇事業部門担当役員
森本 淳之



これまでの環境活動のあゆみ

年代	世界の動き	日本の動き	三菱地所グループの動き
1937	S12		5月 三菱地所(株)設立
1967	S42	公害対策基本法成立	
1969	S44		6月 有楽町地区の三菱地所(株)所有ビル9棟を導管連絡し地域暖房を実施
1970	S45	公害関連14法案成立	
1971	S46	環境庁発足	
1972	S47	ローマクラブ「成長の限界」発表 国連人間環境会議「人間環境宣言」採択 UNEP(国連環境計画)設立	
1973	S48	第1次石油危機	7月 丸の内熱供給(株)設立
1979	S54	第2次石油危機	
1984	S59	省エネ法成立	7月 三菱地所ホーム(株)設立
1985	S60	ウィーン条約(オゾン層保護)採択	
1987	S62	モントリオール議定書採択	1月 三菱地所ホーム(株)がパッシブソーラーシステムで建設大臣より優良省エネルギー技術の認定を受ける 5月 名古屋市において環境アセスメントを完了させた民間初の建物となる名古屋広小路ビル竣工
1988	S63	IPCC(気候変動に関する政府間パネル)国連で採択	オゾン層保護法成立
1989	H 1	バーゼル条約採択	3月 (株)ダイヤコミュニティ[現 三菱地所コミュニティサービス(株)]設立 6月 ロイヤルパークホテル開業
1990	H 2	IPCC第1次報告書公表	8月 三菱地所(株)が通産省・東京都オフィス古紙リサイクル推進プロジェクトに参加
1991	H 3		資源有効利用促進法成立
1992	H 4	「地球サミット」開催(リオデジャネイロ)	4月 三菱地所(株)が首都圏賃貸ビルで瓶・缶の分別・リサイクル開始 5月 三菱地所(株)が首都圏賃貸ビルで発泡スチロールのリサイクル開始
1993	H 5		環境基本法成立
1994	H 6		2月 三菱地所(株)がハートフルビル設備対策工事の推進に着手 7月 三菱地所(株)が首都圏賃貸ビルでテナントと共に廃棄物処理に関する連絡会「リサイクル推進協議会」立ち上げ 9月 三菱地所(株)が首都圏賃貸ビルで蛍光灯のリサイクル開始 6月 三菱地所(株)社会環境室(現 社会環境推進室)発足
1995	H 7	気候変動枠組み条約第1回締約国会議COP1(ベルリン)	容器包装リサイクル法成立
1996	H 8	ISO14001発効 COP2(ジュネーブ)	
1997	H 9	第1回世界水フォーラム開催 COP3(京都)「京都議定書」採択	環境アセスメント法成立
1998	H10	COP4(ブエノスアイレス)	12月 「三菱地所行動憲章」制定
1999	H11	COP5(ボン)	3月 三菱地所(株)が環境経営推進組織「地球環境委員会」設置 5月 三菱地所(株)が「環境憲章」制定
2000	H12	第2回世界水フォーラム開催 COP6(ハーグ)	6月 三菱地所(株)PRTR法成立 ダイオキシン対策法成立
2001	H13	COP7(マラケシュ)	6月 三菱地所(株)が環境経営推進組織「地球環境委員会」委員長に社長が就任 11月 (株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ設立 12月 三菱地所(株)が総合デベロッパーとしてはじめて「環境報告書2000」を発行
2002	H14	ヨハネスブルクサミット(リオ+10)開催 COP8(ニューデリー)	6月 (株)三菱地所設計が営業開始 9月 三菱地所グループ「環境報告書2001」を発行
2003	H15	第3回世界水フォーラム開催 COP9(ミラノ)	1月 (株)三菱地所設計 ISO14001 認証取得 4月 三菱地所(株)がグリーン電力証書システム運用開始 9月 丸ビルオープン、生ごみリサイクル運用開始 9月 三菱地所グループ「環境報告書2002」を発行 11月 三菱地所(株)住宅開発事業本部 ISO14001 認証取得
2004	H16		2月 (株)ダイヤコミュニティ[現 三菱地所コミュニティサービス(株)] ISO14001 認証取得 7月 三菱地所グループ「環境経営委員会」設置 9月 三菱地所グループ「環境報告書2003」を発行
		環境配慮促進法成立	3月 (株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ、(株)ロイヤルパークホテル ISO14001 認証取得

環境報告書に対する第三者審査報告書

第三者審査報告書

平成 16 年 9 月 8 日

三菱地所株式会社
取締役社長 高木 茂 殿

株式会社 トーマツ 環境品質研究所
代表取締役社長 **古室正充**

1. 審査の目的
当環境品質研究所は、三菱地所株式会社の責任において作成された同社の環境報告書2004を公認会計士協会で公表された経営研究調査研究会報告第13号「環境報告書保証業務指針（中間報告）」を参考に審査を行った。
当環境品質研究所の審査の目的は、主として同報告書において報告されている重要な情報の正確性について、実施した手続の範囲内において、独立した立場での意見を表明することである。

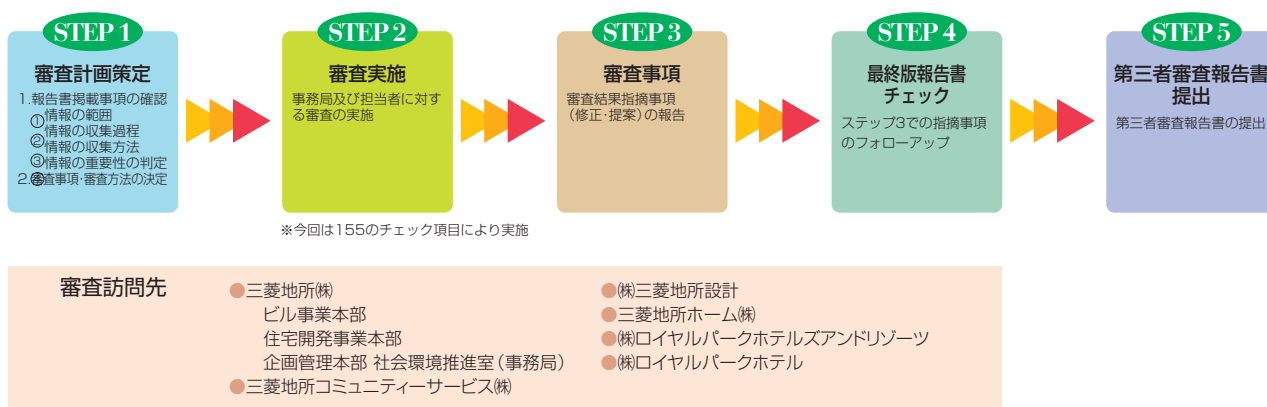
2. 審査の手続
当環境品質研究所は、環境報告書 2004 について以下の審査手続を実施した。
(1)掲載されている情報について、集計表とその基礎資料とのサンプリングによる照合及び担当者への質問等により、情報の集計とその計算方法の合理性・正確性を検討した。
(2)掲載されている情報について、作成責任者・担当者に対する質問、関連する議事録・規程等の閲覧・照合、ISO 関連資料の閲覧・照合、事業所往査、その他根拠資料となる内部資料及び外部資料で利用可能なデータと比較し検討した。

3. 結論
審査の結果、当環境品質研究所の意見は、次の通りである。
(1)環境報告書 2004 に掲載されている情報は、三菱地所株式会社及び報告書に掲載されているグループ企業の業務から出された情報を適切に集計したものである。
(2)環境報告書 2004 に掲載されている情報は、当環境品質研究所が審査の間に入手した根拠資料と矛盾していない。

以上

(参考)
当環境品質研究所は、国際会計事務所デロイト トウシュ トーマツのメンバーファームである監査法人トーマツのグループ会社です。

第三者審査に関する実施手続きの補足説明



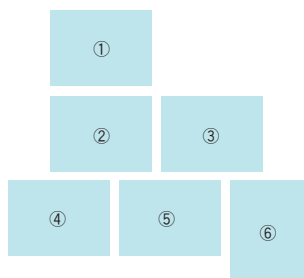
第三者審査にあたって

2005年4月1日施行予定の「環境配慮促進法」（環境情報の提供の促進等による特定事業者等の環境に配慮した事業活動の促進に関する法律）では、一定の公的法人（特定事業者）は第三者審査を受けることにより報告書の信頼性を高めるように努めることとされています。三菱地所グループでは、報告書に記載した情報の信頼性を確保することが重要であるとの認識の下、これに準じて外部の第三者による審査を受け、「第三者審査報告書」を受領しています。今後とも、より信頼性の高い環境情報の発信に努めていきます。

表紙の絵

表紙の絵は、三菱地所㈱が主催した
障害児のための児童画コンクール
第2回「キラキラっとアートコンクール」の
優秀賞受賞作品です。

(本報告書の45ページを参照下さい)



- ①『お魚の行進』さいとう かずと 7歳
- ②『ひまわり』しまだ さえ 12歳
- ③『ライオンとトラ』すえなが まさし 13歳
- ④『チューリップ』まつもと たかこ 14歳
- ⑤『しんかんせんのうんでんしゅになりたい』たぐち ゆうや 11歳
- ⑥『黒羽の花火』かたぎり みさ 13歳

三菱地所グループ

発行 2004年9月



本誌は生分解性に優れた植物性大豆油インクを使用して印刷しています。